



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

FACOLTÀ DI SCIENZE POLITICHE, SOCIOLOGIA, COMUNICAZIONE

**DIPARTIMENTO DI COMUNICAZIONE E
RICERCA SOCIALE**

DOTTORATO IN COMUNICAZIONE, RICERCA, INNOVAZIONE

CURRICULUM IN METODOLOGIA DELLE SCIENZE SOCIALI

XXXI CICLO

METODI E STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI POLITICHE

COMPLESSE:

IL CASO DELLE POLITICHE DI SOCIAL HOUSING

TUTOR: PROF. ANTONIO FASANELLA DOTTORANDA: FEDERICA FLORIDI

Febbraio 2019

Indice

| | |
|---|----|
| Introduzione..... | 12 |
| 1. La sfida della valutazione delle politiche complesse..... | 19 |
| 1.1. Il dibattito sulle politiche complesse e le principali carenze | 19 |
| 1.1.1. La letteratura scientifica e il dibattito accademico | 19 |
| 1.1.2. La questione del metodo e degli strumenti valutativi | 22 |
| 1.1.3. Gli effetti delle politiche e il <i>decision making</i> | 25 |
| 1.2. Le politiche pubbliche e sociali | 31 |
| 1.2.1. Le domande di conoscenza per l’elaborazione delle politiche e le domande di trasparenza | 31 |
| 1.2.2. La rarefazione delle risorse per le politiche pubbliche | 33 |
| 1.2.3. La questione della cultura della valutazione delle politiche pubbliche | 36 |
| 1.2.4. Per una definizione delle politiche pubbliche e sociali | 38 |
| 1.2.5. La questione della disponibilità dei dati e delle risorse intellettuali | 40 |
| 1.3. Le politiche complesse | 42 |
| 2. Il caso delle politiche di <i>Social Housing</i> | 50 |
| 2.1. Alla ricerca di una definizione di <i>Social Housing</i> | 50 |
| 2.2. Il carattere multidimensionale del <i>Social Housing</i> | 55 |
| 2.3. La natura “evolutiva e processuale” del <i>Social Housing</i> | 60 |
| 2.4. La moltiplicazione degli attori..... | 63 |
| 2.4.1. L’interazione tra pubblico, privato e privato sociale | 65 |
| 2.4.2. I nuovi attori e le esperienze innovative | 70 |

| | | |
|--------|---|----|
| 2.5. | Il quadro normativo del <i>Social Housing</i> | 75 |
| 2.5.1. | Il diritto alla casa in prospettiva internazionale ed europea | 75 |
| 2.5.2. | Il diritto alla casa in Italia | 78 |
| 3. | Una metodologia per la valutazione delle politiche di <i>Social Housing</i> | 81 |
| 3.1. | Il disegno generale della ricerca | 82 |
| 3.2. | Obiettivi della ricerca e domande valutative | 86 |
| 4. | Le politiche di <i>social housing</i> nel contesto europeo..... | 90 |
| 4.1. | Elementi del contesto generale dell' <i>housing</i> in Europa | 90 |
| 4.1.1. | L'accesso all'alloggio | 91 |
| 4.1.2. | Il disimpegno progressivo dell'attore pubblico dalle politiche abitative | 92 |
| 4.2. | I trend comuni in Europa | 93 |
| 4.2.1. | La ripresa dell'aumento del prezzo delle case | 94 |
| 4.2.2. | La disuguaglianza e l'esclusione abitativa si rafforzano a vicenda | 94 |
| 4.2.3. | La scarsa risposta politica ai senzatetto | 95 |
| 4.2.4. | Le conseguenze del lento recupero del settore della costruzione di alloggi | 95 |
| 4.2.5. | Il "territorial divide" | 96 |
| 4.2.6. | Le migrazioni e le nuove domande di alloggio | 96 |
| 4.2.7. | La duplice sfida dei fornitori di alloggi sociali | 96 |
| 4.2.8. | Le lezioni non apprese dai responsabili delle politiche abitative | 97 |
| 4.2.9. | Le città in prima linea | 97 |
| 4.3. | La situazione attuale | 97 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 4.3.1. | La forte flessione della costruzione di nuovi alloggi | 98 |
| 4.3.2. | La dinamica dei prezzi | 99 |
| 4.4. | Le principali differenze | 100 |
| 4.5. | Le specificità del caso italiano..... | 104 |
| 4.5.1. | Le tipologie abitative e la dinamica dei prezzi | 107 |
| 4.5.2. | Il fabbisogno abitativo | 108 |
| 4.5.3. | La questione delle dismissioni del patrimonio abitativo | 109 |
| 4.6. | Gli impegni della comunità internazionale a medio e lungo termine sull' <i>housing</i> | 111 |
| 4.6.1. | Le Nazioni Unite e le priorità di Habitat III | 111 |
| 4.6.2. | L'unione Europea | 112 |
| 4.6.2.1. | Il "Patto di Amsterdam" | 112 |
| 4.6.2.2. | La questione dei diritti sociali | 112 |
| 4.6.2.3. | Gli altri strumenti del diritto all'abitazione e l'Articolo 34 della..... Carta dei diritti fondamentali dell'UE..... | 113 |
| 4.7. | Alcuni esempi di politiche abitative attuate nell'Europa mediterranea..... | 114 |
| 4.7.1. | Il <i>Social Housing</i> in Portogallo | 114 |
| 4.7.2. | Il <i>Social Housing</i> in Spagna | 115 |
| 4.7.3. | Il <i>Social Housing</i> in Francia | 117 |
| 4.7.4. | Il <i>Social Housing</i> in Italia | 118 |
| 5. | Revisione Sistemica delle valutazioni delle politiche di <i>Social</i> <i>Housing</i> e Metanalisi..... | 120 |
| 5.1. | <i>Systematic review</i> | 120 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 5.1.1. | <i>Systematic review</i> : parlano gli autori | 120 |
| 5.1.2. | <i>Systematic review</i> : una proposta per una ri-definizione | 122 |
| 5.1.3. | <i>Systematic review</i> : il livello operativo | 124 |
| 5.2. | Metanalisi | 130 |
| 5.2.1. | Analisi narrativa: un'introduzione qualitativa ad un'analisi quantitativa | 131 |
| 5.2.2. | Meta-regressione: introduzione alla logica | 145 |
| 5.2.3. | Meta-regressione: risultati principali | 154 |
| 5.2.3.1. | Medie a confronto: effetti riportati, effectsize, effetti | |
| | ponderati e PCC..... | 154 |
| 5.2.3.2. | Alla ricerca della distorsione: Meta-funnel, metabias con Egger | |
| | test e l'effetto piccoli studi | 157 |
| 5.2.3.3. | Analisi bivariata per tipo di politica e per tipo di indicatore | 161 |
| 5.2.3.4. | Modelli di meta-regressione multivariata..... | 168 |
| | Appendice al Capitolo 5 | 188 |
| | Robustness Check: Unweighted | 188 |
| | Robustness Check: No Indicatori Di Mercato..... | 203 |
| 6. | Le politiche di <i>housing</i> sociale italiane | 209 |
| 6.1. | Interviste al MIT..... | 210 |
| 6.2. | Il monitoraggio del programma di recupero e razionalizzazione del | |
| | patrimonio di edilizia residenziale pubblica..... | 211 |
| 6.2.1. | Statistiche descrittive | 214 |
| 6.2.2. | Analisi della varianza | 228 |

| | |
|--|-----|
| 6.2.3. Regressione logistica binomiale | 231 |
| Nota metodologica Capitolo 6..... | 235 |
| L'analisi della varianza..... | 235 |
| La regressione logistica binomiale | 237 |
| 7. Conclusioni..... | 240 |
| 7.1. Il percorso della ricerca | 240 |
| 7.2. Le risposte alle domande valutative | 243 |
| 7.2.1. La prima sotto-domanda | 243 |
| 7.2.2. La seconda sotto-domanda | 244 |
| 7.2.3. La terza sotto-domanda | 245 |
| 7.2.4. La quarta sotto-domanda | 247 |
| 7.2.5. La quinta sotto-domanda | 248 |
| 7.3. I risultati dell'esercizio valutativo | 249 |
| 7.4. Alcune considerazioni finali | 251 |
| Bibliografia di riferimento..... | 254 |

Indice tabelle

| | |
|--|-----|
| Tabella 1 – Matrice di Mason: Domanda di ricerca | 87 |
| Tabella 2 – Matrice di Mason: Sotto-domande di ricerca | 88 |
| Tabella 3 - Situazione degli alloggi nei paesi europei (in %)..... | 100 |
| Tabella 4 – Patrimonio residenziale gestito dalle Aziende Casa (2013-2014)..... | 110 |
| Tabella 5 – Percentuale alloggi occupati abusivamente sul totale degli alloggi gestiti in locazione | 111 |

| | |
|---|-----|
| Tabella 6 - Media di coefficienti, PCC, e PCC genuini | 157 |
| Tabella 7 – Metabias Egger test | 159 |
| Tabella 8 – FAT-PET bivariata | 160 |
| Tabella 9 – Metabias con Egger test per tipo di politica | 163 |
| Tabella 10 - FAT-PET PCC genuini per tipo di politica..... | 164 |
| Tabella 11 - Metabias con Egger test per tipo di indicatore | 165 |
| Tabella 12 - FAT-PET bivariata per tipo di indicatore (varie tecniche di regressione) 167 | |
| Tabella 13 – Multivariata (varie tecniche di regressione) | 168 |
| Tabella 14 - Fonte di eterogeneità Multivariata FAT-PET: Politica Agevolata..... | 171 |
| Tabella 15 - Multivariata FAT-PET: Politica Sovvenzionata | 172 |
| Tabella 16 - Multivariata FAT-PET: Politica Convenzionata..... | 174 |
| Tabella 17 – Multivariata FAT-PET: No Politica | 175 |
| Tabella 18 - Analisi multivariata: FAT-PET per studi con intervento politico..... | 176 |
| Tabella 19 – FAT-PET multivariato dimensione fisica | 179 |
| Tabella 20 - FAT PET: dimensione ECONOMICA | 180 |
| Tabella 21 - FAT PET: dimensione SOCIALE..... | 182 |
| Tabella 22 – FAT PET: dimensione TERRITORIALE | 183 |
| Tabella 23 – FAT PET: dimensione LEGALE | 184 |
| Tabella 24 – FAT PET: dimensione Mercato..... | 185 |
| Tabella 25 – FAT-PET bivariata per status di pubblicazione | 188 |
| Tabella 26 – FAT-PET bivariata per tipo di politica..... | 189 |
| Tabella 27 – FAT-PET bivariata per tipo di indicatore..... | 190 |

| | |
|---|-----|
| Tabella 28 – Modello multivariato generale | 191 |
| Tabella 29 – Agevolata..... | 192 |
| Tabella 30 – Sovvenzionata..... | 193 |
| Tabella 31 – Convenzionata | 194 |
| Tabella 32 – No politica | 195 |
| Tabella 33 – Studi con politica..... | 196 |
| Tabella 34 – Fisica..... | 197 |
| Tabella 35 – Economica | 198 |
| Tabella 36 – Sociale | 199 |
| Tabella 37 – Territoriale | 200 |
| Tabella 38 – Legale | 201 |
| Tabella 39 - Mercato..... | 202 |
| Tabella 40 – FAT-PET bivariata per tipo di politica..... | 203 |
| Tabella 41 – Multivariata FAT-PET: AGEVOLATA..... | 204 |
| Tabella 42 – Multivariata FAT-PET: SOVVENZIONATA | 205 |
| Tabella 43 – Multivariata FAT-PET CONVENZIONATA | 206 |
| Tabella 44 – Multivariata FAT-PET per studi SENZA POLITICA | 207 |
| Tabella 45 – Multivariata FAT-PET per studi CON POLITICA | 208 |
| Tabella 46 – Ricostruzione delle misure attuative..... | 209 |
| Tabella 47 – Distribuzione regionale dei progetti di recupero | 214 |
| Tabella 48 – Distribuzione per macro-area geografica | 215 |
| Tabella 49 – Linea d’intervento dei progetti di recupero | 216 |

| | |
|---|-----|
| Tabella 50 – Tipo di attuatore del progetto | 216 |
| Tabella 51 – Annualità degli interventi | 216 |
| Tabella 52 – Stato di attuazione dei progetti | 217 |
| Tabella 53 – Assegnazione alloggi..... | 217 |
| Tabella 54 – Regione per assegnazione alloggi..... | 218 |
| Tabella 55 – Area geografica per assegnazione alloggi | 220 |
| Tabella 56 – Annualità di finanziamento per assegnazione alloggi | 221 |
| Tabella 57 – Linea d’intervento per assegnazione alloggi | 222 |
| Tabella 58 – Linea d’intervento per assegnazione alloggi per annualità di | |
| finanziamento | 223 |
| Tabella 59 – Tipo di intervento per assegnazione alloggi | 223 |
| Tabella 60 – Tipo di attuatore dell’intervento per assegnazione alloggi..... | 224 |
| Tabella 61 – Stato di attuazione per assegnazione alloggio | 225 |
| Tabella 62 – Tasso regionale di assegnazione alloggi..... | 227 |
| Tabella 63 – Report Anova tasso di assegnazione alloggi per regione | 228 |
| Tabella 64 – Anova tasso di assegnazione alloggi per regione | 229 |
| Tabella 65 – Report Anova tasso di assegnazione alloggi per area geografica..... | 229 |
| Tabella 66 – Anova tasso di assegnazione alloggi per area geografica..... | 229 |
| Tabella 67 – Report Anova tasso di assegnazione alloggi per tipo di intervento..... | 230 |
| Tabella 68 – Anova tasso di assegnazione alloggi per tipo di intervento..... | 230 |
| Tabella 69 – Report Anova tasso di assegnazione alloggi per tipo | |
| di attuatore dell’intervento..... | 230 |

| | |
|---|-----|
| Tabella 70 – Anova tasso di assegnazione alloggi per tipo di attuatore..... dell'intervento..... | 230 |
| Tabella 71 – Report Anova tasso di assegnazione alloggi per stato di..... attuazione dell'intervento | 230 |
| Tabella 72 – Anova tasso di assegnazione alloggi per stato di attuazione..... dell'intervento..... | 231 |
| Tabella 73 – Probabilità di riuscita degli interventi in termini di, assegnazioni alloggi..... | 234 |

Indice grafici

| | |
|---|-----|
| Grafico 1 – Numero di studi per indicatore..... | 129 |
| Grafico 2 – Numero di studi per Paese..... | 130 |
| Grafico 3 – Distribuzione regionale dei progetti di recupero (v.a.) | 215 |
| Grafico 4 – Percentuale di interventi nelle regioni che non hanno effettuato, nessuna assegnazione | 219 |
| Grafico 5 – Percentuale di interventi nelle regioni che hanno assegnato, almeno un alloggio | 219 |
| Grafico 6 – Area geografica per assegnazione alloggi..... | 220 |
| Grafico 7 – Annualità di finanziamento per assegnazione alloggi..... | 221 |
| Grafico 8 – Linea d'intervento per assegnazione alloggi..... | 222 |
| Grafico 9 – Tipo di intervento per assegnazione alloggio..... | 224 |
| Grafico 10 – Tipo di attuatore dell'intervento per assegnazione alloggi | 225 |
| Grafico 11 – Stato di attuazione per assegnazione alloggio..... | 226 |
| Grafico 12 – Tasso di assegnazione alloggi a livello regionale | 227 |

Indice figure

| | |
|---|-----|
| Figura 1 – Politiche, piani, programmi, direttive, progetti | 40 |
| Figura 2 – Public Funding towards capital spend on housing development and housing allowance. | 92 |
| Figura 3 – Housing Cost overburden by income group..... | 95 |
| Figura 4 – Metafunnel con mercato invertito | 158 |
| Figura 5 – Funnel con Egger test per status di pubblicazione | 159 |
| Figura 6 - Metafunnel by policy | 162 |
| Figura 7 – Metafunnel PCC per tipo di indicatore | 164 |

Introduzione

La produzione di informazioni sugli effetti delle politiche complesse rappresenta una questione rilevante per la ricerca sociale in generale e di quella valutativa in particolare. In effetti, la ricerca valutativa sulle politiche complesse si trova di fronte, da una parte all'aspetto multidimensionale ovvero al loro legame inscindibile con altre politiche pubbliche e sociali, e dall'altra all'esistenza, come in generale per la ricerca sociale, di numerose difficoltà nel reperimento di informazioni e dati che possano considerarsi di qualità. Spesso, infatti, tali dati risultano estremamente difformi e poco utilizzabili poiché vengono collezionati a fini amministrativi e non appositamente per essere impiegati nella ricerca sociale e più specificamente in quella valutativa.

In tale quadro, è importante rilevare il notevole ampliamento della platea degli attori pubblici e sociali coinvolti nelle politiche sociali, che consiste non solo nell'accresciuta importanza dell'attore pubblico locale, spesso legato all'aumento dei poteri e delle responsabilità amministrative e politiche dei governi locali (regionalizzazione, decentramento amministrativo, ecc.), ma anche alle funzioni fondamentali che gli organismi sovranazionali, come ad esempio l'Unione Europea, hanno in ordine all'elaborazione delle politiche pubbliche e sociali.

La valutazione delle politiche complesse, che, quindi, non può trascurare né la dimensione locale e regionale né quella della comparazione con contesti internazionali e sovranazionali, rappresenta una sfida tanto sul piano teorico che su quello del metodo e degli strumenti valutativi da adottare. In altre parole, si tratta di capire quali siano gli strumenti più efficaci per la ricerca valutativa sulle politiche pubbliche e sociali complesse e quanto tali strumenti possano differenziarsi dalla valutazione, ad esempio, di singoli interventi o progetti.

In tal senso, un esempio interessante è rappresentato dalle politiche di *social housing*. Queste sono per loro natura interrelate ad una moltitudine di altre politiche pubbliche e sociali, dalle politiche di inclusione di gruppi sociali marginali a quella sulla sicurezza, dalle politiche in favore dei giovani a quelle sullo sviluppo demografico.

Spesso, inoltre, rappresentano, in Italia come in molti altri paesi europei, un tema sensibile e un terreno di mobilitazione e di aggregazione sociale e, naturalmente, di conflitto sociale

e politico (movimenti sociali cavalcati politicamente, intolleranza verso gruppi sociali marginali, ecc.), ma anche oggetto, a volte, degli interessi della criminalità organizzata (fenomeno del racket delle occupazioni abusive, ecc.).

Le politiche di *social housing*, inoltre, sono di grande interesse poiché hanno rappresentato storicamente un terreno fecondo per la formalizzazione di tutta una serie di questioni di carattere teorico e metodologico sul tema della valutazione, per buona parte ancora non risolte, che ha favorito un percorso di decostruzione e di ricostruzione di come affrontare il problema dell'alloggio per le fasce sociali più deboli.

Tale percorso è stato favorito anche dalla particolare sensibilità dell'urbanistica ai cambiamenti che hanno caratterizzato la società italiana tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90. È proprio in questo periodo, infatti, che nel contesto di una più generale crisi economica, dove la domanda di alloggi di proprietà ha subito una netta flessione, che si è affermata l'esigenza di politiche di riqualificazione urbana fondate, da una parte sulla necessità di riutilizzare vaste aree diventate ormai obsolete all'interno delle città a causa di cambiamenti radicali del sistema produttivo, e dall'altra dall'emergere di nuove domande urbanistiche legate non più al modello dell'offerta quantitativa di alloggi – entrato in crisi anche per una netta flessione dello sviluppo demografico in ambiente urbano – ma a nuove esigenze funzionali quali spazi per parcheggi, servizi specializzati, nuove infrastrutture per la mobilità, ecc.

È, insomma, lo stesso approccio di una certa urbanistica “razionalista” a entrare in crisi poiché non più in grado di interpretare la realtà sociale e economica in rapido mutamento. Un'urbanistica che si basava su una domanda pressoché illimitata di alloggi di proprietà e su un'idea, come molti osservatori esterni – comprese le istituzioni regionali e locali – avevano messo in evidenza, a volte banalizzante della complessità del contesto territoriale nel quale si inserivano gli interventi di edilizia, in particolare di quella popolare. Naturalmente, non sono stati estranei a tale interpretazione riduzionista dell'intervento urbanistico interessi economici di gruppi privati a volte coinvolti in vere e proprie operazioni speculative caratterizzate da una sottovalutazione – se non la negazione – dell'importanza del legame imprescindibile tra politiche di *social housing* e politiche di integrazione sociale che rappresentano uno degli ingredienti fondamentali dei concetti di “pianificazione del territorio” e di “sviluppo locale”.

Tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90, dunque, si afferma un nuovo approccio nelle politiche di *social housing* che si fonda su concetti quali quello di “contestualità”, di “integrazione”, di “cooperazione interistituzionale”, di “concertazione”, ecc. proprio perché la soluzione al problema del diritto – e quindi dell’accesso - all’abitazione non può ridursi alla mera disponibilità dello spazio fisico dell’alloggio ma comporta uno sforzo di interazione e di coordinamento tra attori con interessi a volte estremamente diversi tra loro (istituzioni nazionali, regionali e locali; attori privati; attori economici del territorio; organizzazioni di cittadini; ecc.) e che cambiano in funzione dello specifico contesto territoriale.

In sostanza, alle politiche, agli interventi, ai programmi e progetti di *social housing* si inizia a riconoscere uno statuto diverso da quello che li aveva fino ad allora caratterizzati, ovvero lo statuto della complessità. Il riconoscimento di tale complessità comporterà nuovi scenari non solo in sede di attuazione ma anche in quello della progettazione. Tale passaggio favorirà l’irruzione prepotente sulla scena delle politiche abitative di una nuova concezione dell’attività valutativa, quest’ultima considerata non più come mera azione di “certificazione” (secondo criteri esclusivamente quantitativi) ma come strumento di cooperazione tra i differenti attori e di giudizio della qualità del processo di costruzione del programma o della politica.

La valutazione, dunque, non interviene più unicamente come “giudizio di conformità a valle di un programma definito” (Saccomani, 2004) ma fin dalle fasi preliminari come attività strategica di un processo complesso orientata a diventare strumento di *governance* della realtà sociale intesa come «*processo di coordinamento di attori, di gruppi sociali, di istituzioni per il raggiungimento di fini comuni, discussi e definiti collettivamente all’interno di un ambiente sempre più frammentato e incerto*» (Bagnasco, Le Galès, 1997, p. 127).

In tale quadro, occorre ricordare che l’aumento dell’importanza attribuita all’attività valutativa delle politiche e degli interventi di *social housing* è favorita anche da tre aspetti ulteriori che hanno a che fare con la dimensione della complessità: la *partnership* tra pubblico e privato; il carattere “concorsuale” degli interventi abitativi; e il ruolo fondamentale assunto dell’Unione Europea a partire dalla fine degli anni '80 nelle politiche di *social housing*.

Per quanto riguarda il primo aspetto, quello della *partnership* tra settore pubblico e settore privato, si tratta di una relazione imprescindibile alla luce della rarefazione delle risorse pubbliche. L'attore pubblico si dedica sempre più all'aspetto progettuale delle politiche e degli interventi abitativi, mentre all'attore privato, in cambio di vantaggi nella gestione di servizi e infrastrutture, spetta il compito dell'esecuzione di tali interventi. La logica che è sottesa all'azione di tali attori è diametralmente opposta: se l'attore pubblico è interessato a collocare l'intervento abitativo in un'ottica di sviluppo locale come strumento d'integrazione sociale e di valorizzazione delle potenzialità di sviluppo economico, la logica che muove l'attore privato non può che essere quella del profitto. In tale quadro, l'attività valutativa diventa anche uno strumento per verificare la compatibilità di tali logiche differenti nel raggiungimento di obiettivi che, nella realizzazione degli interventi, possono anche essere, appunto, molto divergenti.

In quanto al secondo aspetto, quello del carattere concorsuale, si tratta di nuove modalità del finanziamento delle politiche e degli interventi di *social housing*. In effetti, in un quadro di risorse pubbliche sempre più limitate, la competizione tra politiche, e soprattutto tra programmi e progetti, diventa la modalità privilegiata per garantire una maggiore efficienza nell'uso di tali risorse. Tale tendenza, se all'inizio riguarderà soprattutto le risorse dell'Unione Europea, ad esempio con il programma URBAN, finirà per caratterizzare la prassi italiana nella gestione dei finanziamenti pubblici. In tale quadro, «...*l'assegnazione selettiva dei cofinanziamenti attraverso procedure concorsuali ha portato a un crescente ricorso a procedure valutative...*» (Governa, 2004, p. 40). Naturalmente, non si tratta di valutare per stilare classifiche di chi, secondo un approccio puramente meritocratico, può avere accesso alle risorse, ma piuttosto di distribuire le risorse in maniera più efficace e in funzione di progettualità che tengano conto della complessità della realtà. In tal senso, la valutazione «... *non è più vista come chiusura del processo decisionale, come parola finale che permette di validare o falsificare scelte già effettuate, ma piuttosto come momento interno al processo di definizione e attuazione di politiche e interventi...*» (*Ibidem*).

Infine, per ciò che riguarda il terzo aspetto, ovvero il crescente ruolo dell'Unione Europea, occorre ricordare che già con la prima fase dell'Iniziativa comunitaria URBAN ("URBAN I"), che ha riguardato il periodo 1994-99, le politiche abitative sono inserite

in un contesto più ampio. Se da una parte, infatti, si riconosce che le città svolgono un ruolo fondamentale nella vita sociale, economica e culturale dell'Europa in quanto motori principali della crescita in un'economia globale, dall'altra parte le realtà urbane, e in particolare le città europee, soffrono nel contempo dei problemi più gravi che affliggono la società moderna: varie forme di povertà, emarginazione economica e sociale, degrado dell'ambiente naturale e urbano, sovraffollamento, criminalità, intolleranza e razzismo, perdita del sentimento di solidarietà. Qualsiasi politica abitativa deve dunque «... affrontare una molteplicità di sfide, quali la forte disoccupazione, l'elevato tasso di criminalità, una forte presenza di minoranze etniche e la carenza di spazi verdi. Emerge in effetti che nella maggior parte delle città europee tali forme di disagio tendono a concentrarsi in alcuni quartieri: le disparità presenti all'interno di una stessa realtà urbana sono generalmente maggiori di quelle che esistono fra singole città. La politica urbana si colloca pertanto al centro degli sforzi che l'Unione Europea sta compiendo per costruire un'Europa forte, competitiva e sostenibile, mantenendo la coesione sociale...» (Unione Europea, 2003). In tale quadro, l'attività valutativa assume il compito strategico, non solo di fare il punto su quanto realizzato rispetto agli obiettivi stabiliti dall'iniziativa comunitaria, ma anche di guidare il processo di progettazione delle nuove fasi del programma. In questo caso, in maniera abbastanza inedita rispetto alle procedure consolidate, la Commissione Europea fa della valutazione della realizzazione della prima fase e della programmazione della seconda fase del Programma URBAN l'oggetto di una sua Comunicazione al Consiglio, al Parlamento Europeo, al Comitato economico e sociale e al Comitato delle regioni (COM(2002) 308 del 14 giugno 2002). Il documento sui risultati di tale valutazione ha avuto la funzione di quadro di riflessione alla conferenza "Città per la coesione", tenutasi a Londra l'8 e 9 luglio 2002, per dibattere sul futuro della dimensione urbana della politica di coesione¹.

Naturalmente, le politiche di *social housing* possono avere differenti accezioni in funzione dell'intenzionalità dell'attore pubblico, quali la progettazione degli spazi urbani e/o la riqualificazione di quelli esistenti; strumento di prevenzione dei fenomeni di disgregazione e esclusione sociale; ecc.

¹ Hanno preso parte alla conferenza oltre 620 delegati, fra cui numerosi sindaci e amministratori provenienti da oltre 170 città dell'UE.

L'oggetto del presente studio sono gli strumenti e le tecniche di valutazione di politiche pubbliche e sociali complesse attraverso l'esempio delle politiche di *social housing* che sono state interessate da una profonda trasformazione. Proprio attorno alle politiche di *social housing*, infatti «...si assiste a una progressiva complessificazione degli interventi, con il passaggio da una visione centrata prevalentemente su aspetti urbanistico-immobiliari ad una centrata più esplicitamente sull'integrazione tra aspetti urbanistici e aspetti economico-sociali, per poi rivolgersi verso la più ambiziosa promozione dello sviluppo locale e la ricerca della sostenibilità territoriale...» (Governa, 2004, p. 39). Insomma, la multidimensionalità dei problemi ha imposto alle politiche abitative di fornire risposte multidimensionali in termini di politiche complesse.

La struttura del presente lavoro si articola in sei capitoli, oltre ad una introduzione e alle conclusioni. In linea generale, ogni capitolo affronta una sotto domanda, che a sua volta contribuisce a rispondere alla domanda principale della ricerca: Come possono essere valutate le politiche pubbliche e sociali complesse?

Il capitolo 1 (che risponde alla sotto-domanda: qual è lo stato dell'arte della letteratura (a) sulla valutazione delle politiche complesse e (b) sulle politiche di *social housing*?) mira a inquadrare lo stato dell'arte, sia per ciò che concerne il dibattito accademico sulla valutazione di politiche complesse, sia per ciò che riguarda, nello specifico, le politiche di *housing* sociale. Tale fase, necessaria a definire i limiti concettuali e operativi dell'oggetto di studio, è stata attuata passando in rassegna la letteratura scientifica ma anche i diversi documenti prodotti dai decisori e attuatori politici.

La seconda sotto-domanda (Qual è il contesto normativo delle politiche per la casa?), affrontata nel capitolo 2, intende definire il contesto normativo delle politiche di *housing* e del diritto all'abitare. Il confronto tra livello normativo e livello valutativo è di grande interesse poiché fornisce una rappresentazione del come dovrebbe essere rispetto al come è. In questa fase, al fine di restituire un quadro sintetico, ma allo stesso tempo organico, sono stati utilizzati articoli scientifici e analizzati diversi documenti legislativi come convenzioni e trattati internazionali, la Costituzione e la normativa italiana.

Nel capitolo 3 vengono descritti il disegno della ricerca e la metodologia adottata, mentre nel capitolo 4 viene affrontata la terza sotto-domanda (qual è la situazione *dell'housing*

nel contesto europeo e italiano?) che ha lo scopo di definire il contesto di riferimento del *social housing* europeo e italiano e di fornire un quadro delle statistiche ufficiali in merito al disagio abitativo e al tipo e all'entità di contributo pubblico per l'attuazione di tali politiche nei diversi paesi europei. In merito a tale fase sono stati utilizzati diversi report prodotti da istituzioni o enti di ricerca come, in particolare, il rapporto Housing Europe 2017 e l'ultimo rapporto Federcasa del 2015.

La quarta sotto-domanda (qual è l'impatto delle politiche abitative europee sulle diverse dimensioni del disagio abitativo?), a cui è dedicato il capitolo 5, intende rilevare l'impatto delle politiche di *social housing* attuate in Europa sulle diverse dimensioni del disagio abitativo attraverso la realizzazione della revisione sistematica e della metanalisi. In tal modo, attraverso l'utilizzo di tecniche di analisi statistica avanzate (in particolare l'applicazione di modelli di metaregressione), si sono potuti capitalizzare i risultati degli studi che forniscono prove empiriche riguardo ai vari interventi di *housing* su diverse dimensioni del disagio abitativo.

Infine, la quinta sotto-domanda (cosa è possibile valutare in Italia a livello nazionale?) è finalizzata a comprendere cosa sia possibile valutare in Italia in tema di politiche abitative, tenendo conto che gli strumenti predisposti in sede di programmazione delle politiche sono risultati quasi totalmente assenti. È stato possibile produrre prove empiriche degli interventi attuati nel nostro paese (in virtù della carenza di studi italiani inclusi nella metanalisi) esclusivamente per una linea di intervento specifica grazie alla disponibilità dei dati di monitoraggio in formato *open access* prodotti dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

1. La sfida della valutazione delle politiche complesse

Le politiche di *social housing* possono essere considerate come uno degli accessi privilegiati alla problematica della valutazione delle politiche complesse e la sfida fondamentale per l'attività valutativa è quella di definire con quali strumenti operare. In sostanza, si tratterà di compiere un salto qualitativo dalla valutazione del singolo intervento, o anche della singola politica, a quella della politica o del programma complessi dove il *social housing* deve essere apprezzato in relazione non solo al mero aspetto quantitativo, come ad esempio il numero degli alloggi e la loro conformità a normative e leggi in vigore, ma a quello qualitativo che riguarda in primo luogo la dimensione dello sviluppo locale e territoriale. In tale prospettiva, la valutazione della politica complessa diventa, dunque, strumento di *governance*.

1.1. Il dibattito sulle politiche complesse e le principali carenze

Il dibattito sulla valutazione delle politiche pubbliche e sociali complesse sembra essere caratterizzato da alcune carenze che riguardano: il livello della letteratura scientifica e il dibattito accademico; quello del metodo e degli strumenti valutativi; e il livello del rapporto tra effetti delle politiche complesse e *decision making*.

1.1.1. La letteratura scientifica e il dibattito accademico

Per quanto riguarda il primo aspetto, quello della letteratura scientifica e del dibattito accademico, è possibile constatare che, se da una parte esiste un'abbondante letteratura sulle politiche pubbliche e sociali dal punto di vista della programmazione e della attuazione, nonché dei differenti tipi di attori coinvolti, non si può affermare altrettanto sulla problematica della ricerca valutativa. In effetti, la problematica della valutazione delle politiche complesse non sembra essere oggetto di attenzione scientifica se non per alcuni settori abbastanza circoscritti come, appunto, il *social housing*. Va detto, tuttavia, che anche per quanto riguarda tali politiche, il dibattito scientifico e accademico si è soffermato piuttosto sulla questione della valutazione dei programmi complessi di *social housing* invece che sulle politiche.

Anche se la tematica della valutazione degli interventi complessi è ben altra cosa rispetto alla valutazione delle politiche complesse, si tratta, pur tuttavia, di un passaggio interessante, e forse anche necessario, che gli attori coinvolti nelle politiche abitative hanno compiuto in questi ultimi anni. In effetti, il dibattito e la stessa letteratura sugli interventi complessi nel quadro delle politiche di *social housing* ha avuto indubbiamente il merito di attirare l'attenzione degli studiosi e esperti di tale settore, nonché dei decisori al livello tecnico e delle pubbliche amministrazioni coinvolte, sulla necessità di adottare approcci più fertili in termini di incorporazione dell'evoluzione delle politiche e degli strumenti valutativi, sia legati alla fase della progettazione che a quella dell'attuazione. Il dibattito scientifico, dunque, si evolve nella direzione di una sempre maggiore trattazione organica soprattutto rispetto al tema della riqualificazione urbana (Avarello, Ricci, 2000). Tuttavia, come affermato da Curti, tali iniziative sono ancora troppo inibite e circoscritte, non in grado di incidere in maniera significativa su un cambiamento di approccio (Curti, 2001). La proliferazione dei programmi complessi, avvenuta a partire dagli anni '90, ha introdotto nuovi problemi di tipo teorico e metodologico ma anche di tipo operativo e applicativo nella valutazione (Micelli, 1995).

In tale quadro, come descritto da Saccomani (2004), i programmi complessi, in quanto elemento centrale delle politiche complesse, sono considerati come:

- Risposta innovativa ai limiti dei processi e di pianificazione tradizionali;
- Strumenti di sviluppo locale;
- Strumenti di rigenerazione urbana.

Come già affermato, non si tratta ancora di una riflessione sull'attività valutativa delle politiche complesse. È interessante, tuttavia, il tentativo di ridefinizione epistemologica del campo d'intervento della valutazione che, nel caso del *social housing*, si deve conformare al mutare della natura e delle caratteristiche dell'azione in materia di politiche abitative tenendo conto della complessità che ha via via caratterizzato tali politiche.

A tale proposito, la questione dell'analisi dei diversi attori che entrano in gioco può essere di importanza capitale, dal momento che per loro natura le politiche complesse presuppongono il coinvolgimento diretto di molteplici categorie di attori di cui ogni attività valutativa dovrà tenere conto. Nel caso delle politiche abitative, e in particolare di quelle che rientrano nella categoria del *social housing*, il numero di attori che concorrono

tanto alla loro elaborazione che alla loro attuazione è indubbiamente caratterizzato da una forte complessità legata alla diversità degli obiettivi perseguiti. Come messo in evidenza da Bourdieu, «... si è dovuto correre il rischio di affrontare, con le armi della scienza sociale, un oggetto tipicamente attribuito alla scienza economica: la produzione e la commercializzazione dell'abitazione facendo così sorgere in più un certo numero di questioni a proposito della visione antropologica che la maggior parte degli economisti fa intervenire nella propria attività ...» (Bourdieu, 2004, p. 33). Secondo Bourdieu, «... le scelte economiche che riguardano la casa dipendono, da una parte dalle disposizioni economiche degli attori, in particolare dai loro gusti e dai mezzi economici che possono avere a loro disposizione, e, dall'altra, dallo stato dell'offerta di abitazioni. Ma i due termini della relazione canonica, che la teoria economica neoclassica tratta come dati incondizionati, dipendono a loro volta, in maniera più o meno diretta, da tutto un insieme di condizioni economiche e sociali prodotte dalla politica della casa...» (Ibidem). Bourdieu individua nello stato l'attore chiave di ogni politica pubblica e soprattutto colui che è in grado, attraverso appunto le sue politiche, di influenzare profondamente il campo economico: «... più di ogni altro campo, il campo economico è pervaso dallo stato, che contribuisce in ogni momento alla sua esistenza e alla sua conservazione, così come contribuisce anche alla struttura dei rapporti di forza che lo caratterizzano. Questo soprattutto attraverso le differenti politiche, più o meno circostanziali, che esso mette in opera congiuntamente e, in modo più profondo attraverso gli effetti strutturali esercitati dalle leggi di bilancio, dalla spesa, per le infrastrutture, particolarmente nell'ambito dei trasporti, dell'energia, dell'abitazione, delle telecomunicazioni, la (de)fiscalizzazione degli investimenti, il controllo dei mezzi di pagamento e di credito, la formazione della forza lavoro e la regolamentazione dell'immigrazione ...» (Ivi, p. 29).

Nelle ricerche che Bourdieu ha realizzato nel campo delle politiche abitative, che riguardano prevalentemente il mercato immobiliare francese in relazione alle abitazioni unifamiliari, trova spazio anche la politica di *social housing*. In tale quadro, secondo il sociologo francese gli alloggi popolari, denominati come HLM (*habitations à loyer modéré*²), sono fortemente penalizzati dalle scelte dei decisori e della burocrazia statale. La decisione di riformare tutto il settore della casa nel 1972, infatti, produsse delle conseguenze

² Abitazioni ad affitto calmierato.

paradossali. Secondo Bourdieu, «...nonostante la diversificazione nelle categorie degli alloggi e la creazione degli assegni per l'abitazione, le famiglie più svantaggiate non possono accedere all'edilizia popolare, che assicura a certi beneficiari delle vere e proprie rendite di posizione. Al contrario dei fini sperati, la moltiplicazione delle categorie di alloggi ha rinforzato la segregazione spaziale e sociale ...» (Ivi, p. 117).

Altri autori hanno affrontato il tema della complessità delle politiche abitative. Tra questi, la posizione di S. Pinnegar è di estremo interesse. Egli afferma, sulla base dell'analisi dei casi australiano e britannico, che la inevitabile complessità delle politiche di *housing* come risposta a problemi complessi che riguardano un'ampia gamma di questioni del governo delle società contemporanee (disuguaglianza e marginalizzazione sociali ed economiche, riqualificazione urbana, sviluppo locale e territoriale, ecc.) non può non riflettersi sul livello dell'attività valutativa di tali politiche. In tale quadro, la valutazione deve necessariamente evitare il rischio, da una parte della genericità, e dall'altra della semplificazione. Secondo Pinnegar, ogni valutazione di politiche complesse deve avere il carattere della pragmaticità e della concretezza fornendo informazioni ai *decision makers* sull'impatto a medio e lungo termine delle azioni implementate. In quanto al rischio di semplificazione, l'esercizio valutativo sulle politiche complesse, e in modo particolare di quelle abitative, deve evitare di prendere in considerazione solo le singole azioni di cui sono direttamente responsabili gli amministratori e i politici e deve affrontare gli impatti prevedibili (ma anche la sostenibilità) in un orizzonte temporale di lungo termine anche quando questo andasse al di là del periodo del mandato conferito ai responsabili dell'elaborazione/attuazione di tali politiche (Pinnegar, 2006).

1.1.2. La questione del metodo e degli strumenti valutativi

La problematica esposta è legata alla seconda carenza: quella della questione del metodo e degli strumenti valutativi sulle politiche complesse. In effetti, non sembra esistere una sostanziale differenza nell'analisi valutativa di un singolo progetto o intervento rispetto a quella di una politica. Nel caso delle politiche complesse tale assenza diviene una questione ancora più importante poiché i fenomeni, le dinamiche, ma anche la molteplicità degli attori e dei processi sociali rischiano di restare inspiegati e/o slegati dalla complessità stessa della realtà delle società contemporanee.

In tale quadro, c'è da registrare ancora una volta come il *social housing* rappresenti una porta d'accesso alla tematica della complessità anche dal punto di vista del tentativo di superare le difficoltà rappresentate dal metodo e strumenti valutativi che debbono essere necessariamente diversi da quelli utilizzati per la valutazione di singoli progetti o interventi. In effetti, per sua stessa natura, la disciplina urbanistica si è dovuta confrontare nell'ultimo decennio con dimensioni assai differenti da quelle tradizionali cosiddette "immobiliari" collocandosi nel contesto epistemologico-semantico, disciplinare e, soprattutto, politico dello sviluppo locale e territoriale dove «... *la nozione tradizionale di "urbanistica" implica anche un più esplicito riferimento alla interrelazione tra competenze e articolazioni della pubblica amministrazione, della società, del sistema economico, e quindi, tra programmi di spesa e atti di pianificazione. I "programmi complessi" sono nati anche per porre rimedio a questa divaricazione ...*» (Ferrero, 2004, in Regione Piemonte, p. 12). Naturalmente, se è un dato ormai acquisito quello della necessità di politiche e programmi complessi proprio per individuare risposte più efficaci ai problemi di una realtà sociale il cui carattere fondamentale è quello della multidimensionalità e dell'integrazione dei suoi differenti aspetti, tale nuova prospettiva pone la questione di come valutare e con quali strumenti gli esiti degli interventi legati a un programma o una politica complessi. In effetti, «... *il sovrapporsi su uno stesso territorio, anche se eventualmente con perimetri diversi (oltreché con obiettivi, fonti di finanziamento, autorità, soggetti e procedure diverse), di più programmi, o, meglio, di più azioni integrate, operazione che, seppure può aprire lo spazio a positive sinergie, rischia di rendere "opaca" la questione degli effetti territoriali delle azioni stesse...*» (Cremaschi, 2002a, in Saccomani 2004, p. 22).

In tale quadro, è interessante rilevare come, negli ultimi anni, il bisogno di nuove strategie e nuovi strumenti dell'attività valutativa abbia spinto diversi attori delle politiche pubbliche di *social housing*, in particolare le amministrazioni pubbliche al livello regionale, a individuare nuovi criteri valutativi, sia di tipo generale che specifico. Per ciò che riguarda il criterio generale che dovrebbe guidare l'attività valutativa dei programmi e delle politiche complessi nell'ambito del *social housing*, quello della *coerenza e compatibilità* con gli obiettivi generali dei piani e delle politiche territoriali a tutti i livelli dovrebbe sostituire quello tradizionale della "conformità", quest'ultimo criterio presupponendo un giudizio abbastanza schematico di tipo "sì/no" che non può che essere formulato a valle dell'azione

escludendo a priori qualsiasi analisi, sia di tipo quantitativo, ma soprattutto qualitativo, sugli effetti di tali programmi e politiche complessi. In quanto ai criteri specifici si tratta: i) dell'intersettorialità e la coerenza interna del programma o della politica; ii) la capacità di mobilitazione e di valorizzazione delle risorse locali; iii) la qualità del processo di costruzione del programma o della politica (Saccomani, 2004, p. 27).

L'intersettorialità e la coerenza interna si riferiscono non tanto alla valutazione dell'ampiezza dei settori coinvolti, quanto alla capacità delle diverse iniziative di convergere verso obiettivi comuni. Tale criterio necessita naturalmente di un approccio processuale poiché sarà impossibile valutare la coerenza una volta per tutte considerandola come un elemento statico, ma piuttosto come un prodotto in itinere a cui l'attività valutativa dovrà adeguarsi assumendo essa stessa il carattere della processualità.

In quanto alla capacità di mobilitazione e valorizzazione delle risorse locali, la valutazione dei programmi e politiche di *social housing* non potrà non tenere conto del primato del contesto specifico a cui riferirsi e questo soprattutto per l'aspetto della pertinenza o rilevanza. Con l'adozione di tale criterio si tratta, in altri termini, di accettare la sfida del rifiuto della modellizzazione della realtà: ogni contesto locale, piccolo o grande che sia, è unico e irripetibile e difficilmente assimilabile ad altri contesti seppur geograficamente limitrofi o con caratteristiche analoghe.

Infine, per quanto riguarda il criterio della qualità del processo di costruzione del programma o della politica, la valutazione dovrà verificare in che misura lo stesso programma o la stessa politica siano veri e propri strumenti di *governance*. In tale quadro, si tratterà di accordare un'attenzione particolare a quanto le politiche o i programmi complessi di *social housing*, soprattutto in una prospettiva di "riqualificazione o rigenerazione urbana", rispondano efficacemente all'esigenza prioritaria di affrontare tutti gli aspetti di disagio sociale che tali programmi e tali politiche dovrebbero mitigare.

Pur essendo tali criteri valutativi generale e specifici ispirati a una volontà di fornire risposte efficaci sul piano metodologico e tecnico alla questione della valutazione delle politiche e gli interventi complessi nell'abito del *social housing*, tuttavia la questione dell'individuazione di tecniche e strumenti, nonché di indicatori, sensibili alla dimensione della complessità sembra essere tuttora irrisolta. Alcuni tentativi, legati soprattutto alle

esperienze di alcune amministrazioni pubbliche regionali italiane, in particolare la Regione Piemonte (Regione Piemonte, 2004) e la Regione Emilia Romagna (Regione Emilia-Romagna, 2016), hanno prodotto, seppure con un carattere altamente sperimentale, nuovi strumenti valutativi e batterie di indicatori. Si tratta però di tentativi che hanno più a che fare con l'esigenza dell'attore pubblico di misurare l'operato delle proprie azioni piuttosto che di modalità compatibili con i più rigidi criteri scientifico-accademici delle discipline legate all'attività valutativa.

1.1.3. Gli effetti delle politiche e il decision making

La terza carenza, infine, è rappresentata dal legame tra gli effetti delle politiche complesse e il *decision making*. In effetti, una conseguenza della penuria di ricerche valutative sulle politiche complesse produce, di fatto, una situazione di assenza di riferimenti per i decisori e più in generale dell'attore pubblico che, quindi, non può disporre di strumenti di analisi e di monitoraggio sia sull'impatto di tali politiche, sia sulla loro effettiva e efficace attuazione. Tale assenza di riferimenti, ma anche di strumenti, tra l'altro, pone la questione degli effetti indotti e/o dei risultati inattesi delle politiche, ovvero di esiti non previsti tanto sul versante della singola politica pubblica che su quello delle dinamiche e dei fenomeni sociali ad essa interrelati.

Un esempio emblematico di risultati inattesi delle politiche abitative scollegate dal loro contesto sociale, è rappresentato dal caso francese. Il 27 ottobre 2005, a Clichy-sous-Bois, una cittadina della periferia parigina, Zyed Benna di 17 anni, di origini tunisine, e Bouna Traoré di 15, di origini mauritane, muoiono fulminati all'interno di una cabina elettrica ed un terzo, Muhittin Altun di 17 anni, di origini curde, rimane gravemente ferito. Secondo le testimonianze di alcuni giornalisti australiani presenti sul posto, i tre adolescenti si erano rifugiati nella cabina elettrica perché inseguiti dalla polizia che li sospettava, ingiustamente, di un tentativo di furto commesso nel quartiere. Le proteste degli abitanti della cittadina si estesero rapidamente ad altre località del dipartimento di Senna-Saint-Denis, come Montfermeil, per interessare, in seguito, a macchia d'olio, le aree urbane caratterizzate da intensi processi di marginalizzazione sociale come Rennes, Evreux, Rouen, Lilla, Valenciennes, Amiens, Digione, Tolosa, Pau, Marsiglia e Nizza.

La rivolta del 2005, ripetutasi, anche se su scala minore, negli anni seguenti e in particolare nel 2017 in molte località francesi, rende esplicito come le politiche di *social*

housing, se concepite e attuate senza tenere conto della complessità che è propria della realtà sociale multidimensionale, rischiano non solo di non raggiungere gli obiettivi prefissati ma addirittura di essere controproducenti (Donzelot, 2006). In effetti, la Francia è il paese europeo che probabilmente più degli altri ha investito risorse pubbliche nelle politiche abitative (Chaline, 2011). Immediatamente dopo la seconda guerra mondiale e fino a tutti gli anni '50 il paese, trovandosi nella situazione di rilanciare la sua economia, decise di utilizzare la manodopera proveniente dalle sue ex-colonie e in modo particolare dall'Africa dell'Ovest e dai paesi del Nord Africa, per favorire la domanda interna, soprattutto nel settore degli alloggi. In cambio, la Francia si impegnava, da una parte a promettere l'integrazione degli immigrati, e dall'altra ad assicurare alloggi per i nuovi arrivati. Il risultato di tale politica di grandi investimenti nel *social housing*, che è continuata ininterrottamente fino alla grande crisi finanziaria del 2008/2009, è che oggi la Francia può vantare il 17 % di alloggi sociali sull'intero patrimonio abitativo, che è il doppio della media europea (Allard, 2016). In particolare, tra il 1985 e il 2011 la disponibilità di alloggi sociali è aumentata di ben il 53% (Ivi).

Nonostante tale massiccio impegno dello stato francese per circa 40 anni, in realtà i decisori non hanno mai potuto disporre di informazioni attendibili circa gli esiti delle politiche di "*logements sociaux*" (*social housing*). Anche alcune iniziative prese negli anni '90 per facilitare l'implementazione della politica degli alloggi sociali, come quella della cosiddetta "*mixité sociale*"³, che doveva impedire la concentrazione di famiglie appartenenti allo stesso gruppo sociale (ad esempio in situazione di disagio socio-economico) o culturale (per origini geografiche) stimato dapprima nel 20%⁴ e in seguito elevato al 25%⁵ in uno stesso ambito territoriale, sono state di fatto neutralizzate dall'assenza di sistematiche attività di monitoraggio e valutazione.

³ Il termine francese "*mixité sociale*" può essere tradotto in italiano con l'allocuzione "eterogeneità sociale" o anche "diversità sociale". Si tratta di un termine che ha ispirato a partire dagli anni '80 il governo francese nell'elaborazione e l'attuazione di politiche dell'alloggio che dovevano essere necessariamente inserite in un contesto più ampio di politiche di assetto territoriale il cui fine era l'equilibrio sociale in seno al tessuto urbanistico interessato da tali politiche.

⁴ Attraverso la legge "Loi d'Orientation pour la Ville" del 13 luglio 1991 (Legge di orientamento per la città) è stato introdotto nel diritto francese il principio che negli agglomerati urbani con popolazione superiore a 200.000 abitanti, gli alloggi sociali non possono superare il 20% del totale delle abitazioni (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000353814&dateTexte=&categorieLien=id>).

⁵ Nel quadro di una sempre più crescente emergenza abitativa, nel 2013 (legge n. 2013-61 del 18 gennaio 2013) la quota di alloggi sociali sale, attraverso una serie di provvedimenti legislativi, dal 20% al 25% in

Insomma, ad eccezione di qualche articolo della stampa d'opposizione dell'epoca, o di qualche lavoro da parte di sociologi e soprattutto antropologi (Costa-Lascoux, Hily, 2001; Noiriel, 2007; Lapeyronnie, 2008), non ci si è accorti che le politiche di *social housing*, invece di favorire l'integrazione sociale, avevano di fatto posto le basi per un processo, per certi versi irreversibile, di ghettizzazione dello spazio urbano e di vera e propria "etnicizzazione" dell'emarginazione e dell'esclusione sociale (Joyeux, 2000). In deroga al principio della "*mixité sociale*", interi quartieri degli agglomerati urbani delle maggiori città francesi, e in particolare della periferia di Parigi, sono sorti con una concentrazione altissima di famiglie, soprattutto di seconda e terza generazione, di origine magrebina e delle ex-colonie africane (Blanc, 2010). Anche se si trattava di cittadini francesi a tutti gli effetti, di fatto essi erano stati esclusi socialmente e spazialmente e confinati in una sorta di ghetto dove il mix esplosivo di povertà, di esclusione dalla vita economica e dalla vita pubblica dei giovani abitanti delle "*banlieu*", di mancanza di prospettive soprattutto dal punto di vista della possibilità praticamente nulla di ascesa sociale, e il generale abbandono sociale soprattutto di chi, pur essendo cittadino francese vedeva precluse le strade che ad altri cittadini erano garantite, hanno dato luogo a un risentimento sociale e un bisogno identitario che è sfociato in vere e proprie rivolte violente (Kirszbaum, 2008).

Tale bisogno di identità ha tra l'altro coinvolto, a partire dagli anni '90, la sfera dell'appartenenza confessionale di migliaia di giovani delle periferie urbane francesi. Non è un mistero che recenti indagini sul profilo e sulle biografie di individui coinvolti nelle varie forme dell'estremismo islamico abbiano dimostrato come il processo di radicalizzazione abbia fatto presa soprattutto sui giovani emarginati delle periferie francesi la cui preoccupazione, fino a quel momento, non era certo stata quella dell'osservanza dei precetti della religione islamica (Roy, 2017; Muxel, Galland, 2018; Bonelli, Carrie, 2018).

In altre parole, per dirla con Valérie Sala Pala, la politica del "*social housing*" francese ha, di fatto, prodotto la costruzione di vere e proprie frontiere etniche, di spazi urbani dove gli sforzi dell'attore pubblico in favore dell'integrazione sociale di fasce

tutti i comuni con popolazione di almeno 3500 abitanti (Legge SRU "Solidarité et de renouvellement urbain" <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/transparence-logement-social>). Per approfondimenti vedi anche: Coloos (2018).

marginalizzate di popolazione attraverso l'accesso ad alloggi a prezzi calmierati ha aumentato la loro marginalità e il loro disagio sociali (Sala Pala, 2013).

È in definitiva quello che è accaduto in Belgio, per esempio, in uno dei comuni della periferia di Bruxelles, quella di Molenbeek, diventato tristemente noto per aver ospitato numerose cellule di estremisti islamici e per essere stato uno dei maggiori serbatoi di “*foreign fighters*” operanti in Siria e in Iraq al fianco di Daesh (il cosiddetto Stato Islamico). In effetti, anche nel caso di Molenbeek, malgrado l'allarme lanciato fin dagli anni '90 da alcuni giornalisti, e in particolare da Pierre-Yves Lambert (Lambert, 1996), la politica dei “*logements sociaux*” si è scontrata con dinamiche sociali molto più profonde che riguardavano la società belga e le sue resistenze a favorire il processo di integrazione sociale dell'immigrazione proveniente soprattutto dal Marocco. Nonostante il Belgio si fosse ispirato al principio francese della “*mixité sociale*” nell'attuazione della sua politica di *social housing*, in realtà l'attore pubblico, attraverso le sue varie articolazioni, comprese le agenzie parapubbliche preposte all'assegnazione degli alloggi sociali agli aventi diritto, era allo stesso tempo promotore di politiche di segno contrario, come ad esempio la riforma delle forze di polizia e della gendarmeria. Secondo tale riforma, si sarebbe dovuto incrementare il numero di individui che, pur avendo la nazionalità belga, appartenevano a famiglie di origine non europea (anche se da più generazioni), e nello stesso tempo ridurre progressivamente il numero di individui belgi di origine europea. Tale riforma, di fatto boicottata dagli apparati burocratici e dai leaders politici, non è la sola ad essere naufragata. In effetti, anche altre misure legislative, quali l'obbligo di dispersione degli alunni nel sistema scolastico del comune per evitare concentrazioni eccessive di allievi con le stesse caratteristiche etnico-sociali, si sono rilevate inefficaci per la sostanziale contrarietà dei diversi attori istituzionali e politici coinvolti.

In realtà, a un'analisi approfondita dell'attuazione della politica di *social housing* nella città di Molenbeek, emerge anche in questo caso un comportamento contraddittorio delle istituzioni cittadine che, invece di facilitare l'accesso a tutti coloro che ne avevano diritto, avevano favorito la creazione di veri e propri “ghetti etnici” attraverso il ricorso a due tipi di graduatorie degli aventi diritto: una graduatoria per quelli cosiddetti “autoctoni”, ovvero belgi da più generazioni, a cui erano destinati gli alloggi nelle zone urbane dotate

di servizi più efficienti, e un'altra graduatoria per i candidati dalle chiare origine magrebine e turche, a cui era permesso l'accesso solo agli alloggi situati nelle zone urbane più degradate.

Se da una parte, dunque, gli obiettivi delle politiche abitative a Molenbeek erano orientati all'integrazione delle famiglie in situazione di disagio sociale, in particolare con origini magrebine e turche, l'attuazione di tali politiche si è trasformata nel loro contrario adottando, di fatto, un approccio alla base del quale vi è l'idea di una società a compartimenti stagni in funzione dell'appartenenza a una comunità etnica. Gli effetti a medio termine dell'assenza d'informazioni prodotte da una seria attività di monitoraggio e valutazione delle politiche di *social housing*, che avrebbero potuto permettere ai decisori di Molenbeek di correggere il tiro apportando misure correttive - anche drastiche -, hanno contribuito a costruire barriere spaziali e sociali - su base esclusivamente etnica - che, nei quartieri marginalizzati della città, hanno rappresentato un terreno fecondo, sia per l'acuirsi dei processi di esclusione sociale delle famiglie in situazioni di disagio sociale e economico, sia per quelli di radicalizzazione religiosa della popolazione giovanile. Oggi Molenbeek è «... considerato una tra le centrali europee più importanti del terrorismo islamista. Un luogo di transito, dove vivere costa poco e si arriva per mettere un piede in Europa. Una specie di isola "di povertà e ignoranza" dove la parola "integrazione" per molti non ha significato...» (Cosentino, 2015).

È a Molenbeek che il terrorista Salah Abdeslam, tra gli autori della strage del Bataclan a Parigi, e la cellula terroristica che a Bruxelles ha colpito l'aeroporto e la metropolitana si sono nascosti per mesi trovando appoggi, protezioni e connivenze nel tessuto sociale degradato della città.

È interessante, a tale proposito, la testimonianza che Ahmed, maestro cinquantenne belga nato a Molenbeek da famiglia di origini marocchine, ha fornito alla giornalista italo-siriana Asmae Dachan, per un servizio per conto della rivista "Panorama" (Dachan, 2016) per descrivere la situazione di degrado sociale dello spazio urbano di alcuni quartieri del comune: «... *Qui a Molenbeek ho studiato, mi sono sposato e avuto un figlio. Quando andavo a scuola io, le classi erano miste e noi maghrebini eravamo pochi. Così ho avuto la possibilità di diventare belga facendo mia la cultura di questo Paese, imparando ad amarlo e ad amare la sua gente. Poi c'è stato il boom migratorio degli anni Ottanta e*

Novanta, quando servivano braccia e in Marocco c'era solo disoccupazione. È stato allora che quartieri come Molenbeek, all'epoca quasi disabitati nella parte bassa, sono stati rianimati proprio da noi immigrati. Però non c'è stato nessun processo di integrazione. I figli dei migranti vanno sì nelle scuole belghe, ma in quelle per studenti di origine straniera. Insomma, hanno creato il ghetto. Così i ragazzi di oggi vivono sempre tra stranieri, a scuola e nei parchi parlano una lingua che è un ibrido tra arabo e francese e non hanno sviluppato il senso di appartenenza che avevano la mia generazione e quella di mio padre. Non sono religiosi, non hanno mai pregato, per questo sparano e uccidono. Se non ci rendiamo conto che non è l'islam che li porta a delinquere, ma la droga e l'alcol in cui si buttano, non estirperemo mai le radici della loro violenza. Le moschee educano al rispetto, alla legalità, alla fratellanza. L'islam è in Belgio dagli anni '50, abbiamo ottimi rapporti con le autorità e la gente del posto. Non siamo predicatori di odio, ma seminatori di cultura. Però questi ragazzi non sono venuti dal nulla con la cultura dell'odio. Sono nati e vissuti qui, quindi bisogna indagare sulle ragioni del fallimento sociale e culturale che li ha fatti diventare terroristi ...» (Ibidem).

A Bruxelles come nella *banlieu* parigina, a Molenbeek come in molte altre città francesi in occasione delle rivolte del 2005 e 2017, e in molti contesti urbani europei (Agustoni, Alietti, Cucca, 2015) come Amsterdam (Van Kempen, Bolt, 2009) ma anche Milano (Arbaci, 2007; Mugnano, Palvarini, 2013), si è assistito a una incapacità di rilevare i problemi nell'attuazione di politiche concepite per l'integrazione attorno al tema dell'accesso all'alloggio ma che sono state, invece, strumento di segregazione e di costruzione di ghetti etnici (Préteceille, 2012). L'assenza di sistemi di monitoraggio e valutazione in grado di fornire informazioni utili e attendibili per i decisori ha dato il via libera in Francia e in Belgio a gruppi e forze sociali portatori di istanze e interessi corporativi profondamente incompatibili con le riforme orientate all'integrazione. Nonostante i grandi investimenti di risorse pubbliche nelle politiche di *social housing*, il black out informativo tra *decision makers* e complessità della realtà sociale ha spinto molti osservatori a giudicare il caso francese e belga non più come un modello

d'integrazione da seguire, ma come una vera e propria "nuova apartheid" costruita su base etnica⁶.

1.2. Le politiche pubbliche e sociali

L'importanza della valutazione delle politiche risponde a molteplici esigenze che fanno capo sia agli attori istituzionali che si occupano della loro elaborazione, programmazione e implementazione, sia ai cittadini (beneficiari e non). A seguire, verranno sommariamente descritte alcune delle questioni che stanno assumendo rilevanza nel dibattito sviluppato intorno alla tematica della valutazione delle politiche pubbliche e sociali.

1.2.1. Le domande di conoscenza per l'elaborazione delle politiche e le domande di trasparenza

Quello tra politiche pubbliche e valutazione dovrebbe essere un binomio imprescindibile per molteplici ragioni.

In primo luogo, per conoscere l'impatto che tali politiche producono sulla realtà sociale: qualsiasi politica, infatti, si propone di produrre un cambiamento o di gestire il mutamento sociale, per cui la verifica di ciò che è stato prodotto in vista dei risultati che si intendevano ottenere è non solo utile ma anche prioritario in politiche di rilevanza collettiva. In tale quadro, risulta evidente la necessità del ricorso ai vari tipi di valutazione (ex ante, in itinere, finale, ecc.) in funzione del grado di attuazione di una politica. In altri termini, qualsiasi politica pubblica dovrebbe dichiarare (potremmo meglio dire "prevedere") non solo quali obiettivi si intendano raggiungere ma anche quantificare, nella misura del possibile, l'impatto che tale politica dovrebbe avere sulla realtà. Naturalmente è di fondamentale importanza, viste le ingenti risorse che mediamente una politica pubblica impiega, poter prevedere dei sistemi e dei meccanismi di

⁶ A partire dal 2017, grazie alla presa di posizione di Gilles Pécout, rettore della regione accademica Ile-de-France, rettore di Parigi e cancelliere delle università, si è aperto in Francia un dibattito sulla funzione di segregazione delle città francesi (<https://www.francebleu.fr/emissions/l-invite-du-matin/107-1/gilles-pecout-recteur-de-la-region-academique-ile-de-france-recteur-de-paris-chancelier-des-universites>). Tale dibattito è stato più volte ripreso dai media francesi come, ad esempio, l'articolo di Gurvan Le Guellec pubblicato il 14 Aprile 2018 su "Le Nouvel Observateur" (<https://www.nouvelobs.com/education/20180412.OBS5091/colleges-ghettos-comment-paris-est-devenue-une-ville-d-apartheid.html>).

monitoraggio/valutazione in modo da correggere il tiro, nel caso in cui ce ne fosse bisogno, in corso d'opera.

In secondo luogo, la valutazione può offrire elementi utili alla programmazione delle politiche o degli interventi e fornisce indicazioni per l'allocazione delle risorse pubbliche: i decisori dovrebbero poter contare su una solida base di informazioni ed evidenze empiriche per la decisione. Vale la pena rilevare che le politiche pubbliche agiscono su una realtà sociale in rapido mutamento dove i fattori che ne influenzano processi e dinamiche sono spesso difficili da percepire, da comprendere e soprattutto da prevedere.

Spesso, gli effetti di tali mutamenti sono visibili solo quando ormai hanno acquisito un carattere strutturale il quale a sua volta genera altri mutamenti anch'essi difficili da percepire. Insomma, le politiche pubbliche hanno a che fare con una realtà spesso indecifrabile e dalle mille sfaccettature, tipiche di quella società post moderna che Bauman ha definito con una efficace metafora come "società liquida" (Bauman, 2000), proprio per indicare la volatilità dei punti di riferimento, sia per gli individui, sia per chi ha il compito di governare le società contemporanee.

Va detto, inoltre, che la ricerca valutativa dovrebbe produrre informazioni su quelli che vengono definiti "risultati indotti" o "risultati inattesi", ovvero effetti che riguardano dimensioni della vita sociale e collettiva che non hanno apparentemente una relazione evidente con le tematiche oggetto delle politiche.

Senza informazioni affidabili, alcune delle quali non possono che essere legate alle differenti modalità della ricerca valutativa, le decisioni dei *policy makers* rischiano di fondarsi prevalentemente – o anche esclusivamente - su considerazioni di tipo ideologico, su interessi corporativi e di tipo privatistico, restando, in tal modo, esposte a fenomeni di condizionamento che nulla hanno a che fare con l'interesse collettivo e che a volte sfociano in veri e propri casi di comportamenti corruttivi.

In tal senso, l'esigenza di *accountability* e di trasparenza nell'impiego delle risorse pubbliche è senza dubbio uno degli argomenti più forti, almeno al livello di opinione pubblica, a favore di sistematiche azioni di monitoraggio e valutazione. In effetti, dopo i numerosi scandali che hanno attraversato la storia politica del nostro paese, efficacemente rappresentati nell'immaginario collettivo dalle vicende di "Mani Pulite" negli anni '80 e,

più recentemente, dall'esplosione del caso di "mafia capitale" a Roma, il chiedere conto della spesa pubblica per l'attuazione delle politiche pubbliche e delle politiche sociali, quest'ultime sempre più frequentemente affidate al terzo settore e al privato sociale, è diventata un'esigenza imprescindibile non solo per i cittadini ma per la stessa classe politica e amministrativa. Nel contempo, è utile mettere in evidenza il pericolo di considerare la ricerca valutativa come l'antidoto alla corruzione e al malaffare nell'impiego delle risorse pubbliche. In effetti, pur essendo la produzione di informazioni sulla realtà sociale e sulle azioni per gestirne i mutamenti obiettivo principe della valutazione, tuttavia occorre collocare correttamente la ricerca valutativa nel suo proprio ambito specifico, lasciando ad altri strumenti, quali quelli amministrativo-procedurali e giuridici, il compito rispettivamente di prevenire e reprimere comportamenti fraudolenti circa l'uso delle risorse pubbliche.

1.2.2. La rarefazione delle risorse per le politiche pubbliche

Il contesto economico e sociale in cui s'inserisce la tematica delle politiche pubbliche in questi ultimi anni si è andato sempre più caratterizzando per una generale rarefazione delle risorse pubbliche, come anche testimoniato dalle recenti misure introdotte in Italia dalla *spending review*⁷, che mirano alla razionalizzazione e alla riduzione degli sprechi della spesa pubblica, e più in generale dal cambiamento nel contesto europeo del modo di fare welfare (Allen, Barlow, Leal, Maloutas, Padovani, 2004). Infatti, il cambiamento radicale dei modelli di welfare degli ultimi decenni è una diretta conseguenza della questione di come finanziare le politiche pubbliche e sociali, in un quadro generale, peraltro, fortemente aggravato, a partire dal 2008, dalla più grave crisi economica e finanziaria, dopo quella del 1929, che ha colpito indistintamente l'economia al livello mondiale. Proprio tale crisi ha messo in evidenza la rottura della continuità fra processi economici e sociali e messo in luce che il sistema di welfare, così come pensato negli anni sessanta, non è più sostenibile (Ferrera, 2007).

La crisi economica del 2008, la crisi fiscale dello stato e la sua progressiva delegittimazione in molti contesti nazionali hanno messo in discussione e attivato un processo di ridefinizione dei modelli di welfare praticati nei paesi europei, da sempre gli

⁷ Introdotta dal governo Monti con il DL n.52 del 8/5/2012.

attori più sensibili verso politiche pubbliche e sociali tese a sostenere sistemi e modelli di welfare con l'obiettivo - oltre della tutela degli individui nel periodo prima dell'entrata nel mondo del lavoro e in quello dell'espulsione da tale mercato con il sopraggiungere dell'età anziana - di riequilibrare gli effetti negativi, quali quello della povertà o dell'esclusione sociale, del modello di sviluppo capitalistico.

Se tale modello era compatibile con la società moderna caratterizzata da una relativa stabilità economica, con l'avvento della società post-moderna e soprattutto del processo di globalizzazione dell'economia, i rischi non riguardano più solo la fase iniziale e quella finale della vita, ma anche il periodo che prima era considerato come stabile. Oggi, il welfare si trova confrontato a richieste sempre più pressanti che sono direttamente legate a una nuova configurazione dei rischi da gestire e soprattutto al loro aumento: si tratta di rischi che riguardano ormai tutti i periodi della vita di un individuo e non più solo quelli iniziale e finale (Busilacchi, 2006). In ambito abitativo *«si evidenzia più che in altri settori il carattere familistico del sistema di welfare italiano, che tende implicitamente a scaricare sulla famiglia, attraverso meccanismi di compensazione e trasferimenti intergenerazionali, la tutela e la garanzia del diritto all'abitare»* (Bronzini, 2014, p. 9).

Se da una parte si registra l'aumento della richiesta di welfare, dall'altra, dunque, le risorse degli stati sono sempre più limitate, non solo per gli effetti della recente crisi economica ma anche per: il trend demografico caratterizzato da una riduzione dei tassi di natalità nei paesi del nord del pianeta (ed in particolare in Europa) ed il forte aumento della popolazione anziana che assorbe molte più risorse di un tempo attraverso il sistema pensionistico e il sistema sanitario; i cambiamenti di un mercato del lavoro caratterizzato da una forte instabilità e che vedono una diminuzione della richiesta di manodopera non qualificata; l'impovertimento dei ceti medi che hanno, dunque, sempre più bisogno di strumenti di riequilibrio sociale e economico e, più in generale, di forme di welfare; l'aumento dell'occupazione femminile (almeno rispetto ai decenni precedenti) che, pur essendo un fenomeno in sé positivo, è innegabile che metta in crisi un sistema fondato sul ruolo delle donne nella gestione dei servizi di cura (bambini, anziani, persone con disabilità o non autosufficienti, ecc.) con la conseguente riduzione del reddito effettivamente disponibile (da utilizzare per il ricorso a soluzioni "private" laddove il sistema pubblico non riesce a garantire i servizi di cura), ecc. (Naldini, 2006).

In tale quadro, la valutazione delle politiche pubbliche e sociali diventa un atto necessario, da una parte per capire come definire un sistema di priorità di fronte all'aumento della richiesta di welfare pur in un contesto di risorse pubbliche in diminuzione, e dall'altra a monitorare gli esiti di tali politiche che debbono rispondere efficacemente a richieste sempre più essenziali per la vita di un numero via via crescente di cittadini.

In questi ultimi anni è emerso, soprattutto in alcuni paesi europei, e in particolare in Italia, un aspetto paradossale del legame tra carenza delle risorse e necessità della valutazione. In effetti, i finanziamenti dell'Unione Europea hanno rappresentato negli ultimi anni risorse fondamentali, se non praticamente uniche per alcuni paesi (in particolare per quelli dell'Europa meridionale) per il finanziamento delle politiche pubbliche e sociali, comprese, naturalmente, le politiche abitative e di riqualificazione urbana. Tali finanziamenti, però, sono stati erogati non in maniera generica in relazione alla implementazione di politiche ma a progetti e programmi ben precisi e circoscritti. Insomma, se da una parte le risorse europee sono state di importanza capitale per la realizzazione delle politiche pubbliche, dall'altra la logica sottesa a tali finanziamenti, spesso, ha teso a prescindere dalla politica a cui si riferiva poiché finiva per privilegiare l'aspetto puramente amministrativo e contabile dove ciò che conta è il raggiungimento di obiettivi meramente quantitativi del singolo progetto o intervento a scapito di quelli della politica pubblica.

La stessa valutazione, che è uno degli assi portanti delle modalità di azione dell'Unione Europea, ha quasi sempre per oggetto il singolo progetto attraverso l'analisi di come sono stati raggiunti i suoi obiettivi quantitativi e sulla correttezza, soprattutto formale, dell'impiego delle risorse pubbliche comunitarie. In tale quadro, rarissimi sono gli esercizi valutativi promossi dall'UE e condotti su una politica nel suo complesso e anche quando ciò avviene la valutazione della politica pubblica in realtà si concretizza nella somma delle valutazioni dei singoli progetti.

Si tratta, in altre parole di uno slittamento semantico: la politica diventa il progetto - o la serie di progetti - e gli interventi alla quale si richiamano. Ma gli strumenti valutativi sono quelli legati alla logica del progetto e alle sue modalità soprattutto di tipo contabile-amministrativo. In altre parole, la rarefazione delle risorse pubbliche per finanziare le politiche sociali e la disponibilità di quelle comunitarie ha, di fatto, privilegiato singoli

progetti senza che questi fossero necessariamente legati alle politiche. Tale tendenza ha riguardato naturalmente anche le politiche di *social housing* o di riqualificazione urbana nonostante la grande attenzione manifestata dalla Commissione Europea a tali settori. Come afferma Mugnano «... *L'attuazione di interventi legati ai programmi europei di riqualificazione ha richiesto da parte degli enti locali un cambio di approccio metodologico. In quanto progetti, e non politiche, dovevano sottostare a logiche diverse: la capacità istituzionale di rispondere al bando, la forza di costruire un progetto e di realizzarlo, e non per ultimo, la responsabilità di valutare e monitorare gli output ...*» (Mugnano, 2017, p. 88).

1.2.3. La questione della cultura della valutazione delle politiche pubbliche

Attualmente, la ricerca valutativa deve confrontarsi in Italia con una scarsa diffusione della cultura della valutazione delle politiche pubbliche. A differenza di altri paesi, come gli Stati Uniti d'America dove l'attività di valutazione è radicata e indissolubilmente legata all'elaborazione di politiche pubbliche fin dagli anni '60 durante il periodo definito "ottimismo dei programmi e ottimismo della valutazione" (v. Stame, 2007; Palumbo, 2001), in Italia la loro valutazione rappresenta piuttosto una eccezione. In primo luogo, essa è raramente prevista in sede di pianificazione e progettazione degli interventi e non è, quindi, possibile fare affidamento su strumenti predisposti specificatamente a tal fine. Pertanto, gli strumenti messi in campo risultano spesso poco adatti o addirittura approssimativi e improvvisati.

In secondo luogo, l'assenza di una cultura della valutazione produce una concezione distorta di tale attività che viene solitamente percepita come mero controllo imposto dall'esterno e come ingerenza che ostacola il lavoro degli addetti all'implementazione delle politiche e non come un'attività al servizio della collettività per favorire trasparenza, limitazione degli sprechi e individuazione di soluzioni a questioni di rilevanza sociale e collettiva.

Inoltre, va rilevato un problema relativo all'uso che viene fatto della valutazione. In letteratura solitamente si individuano tre principali usi: l'uso strumentale che vede la valutazione appunto come uno strumento utile alla decisione; l'uso concettuale che si propone di comprendere il funzionamento del processo di cambiamento; l'uso persuasivo che si adopera per difendere o attaccare una politica (Palumbo, 2001; Shadish, Cook e

Leviton, 1991; Leviton e Huges, 1981). Va detto che la percezione della valutazione in Italia si avvicina piuttosto all'uso persuasivo, ritenendola facilmente strumentalizzabile politicamente per influenzare le decisioni pubbliche (Stame, 2012).

Nonostante ciò, a partire dagli anni '90 si sono iniziate a diffondere strategie di programmazione e valutazione grazie anche all'introduzione di modifiche e regole chiare per la gestione dei fondi strutturali europei (1989-1993) e alla riorganizzazione del settore pubblico con le "riforme Bassanini". Tra gli esiti più interessanti di tale cambiamento va annoverata la proliferazione di agenzie preposte alla valutazione e programmazione. A titolo esemplificativo possono essere citati ANVUR per l'università e la ricerca, INVALSI per l'istruzione pubblica e NUVAP per la spesa negli investimenti pubblici (Tomei, 2016).

Nonostante questi primi cambiamenti nel modo di concepire la valutazione, occorre rilevare che si tratta di un'attività ancora poco diffusa in Italia e spesso, nei rari casi in cui viene prevista, assume le forme dell'autovalutazione o di valutazione interna alla struttura responsabile dell'implementazione della politica. I responsabili della definizione e/o realizzazione degli interventi e delle politiche sono al contempo addetti alla loro valutazione, evitando quindi il ricorso a soggetti esterni indipendenti che possano garantire l'autonomia dell'esercizio valutativo senza pertanto incorrere in situazione di conflitto d'interessi.

In tale quadro, va detto che la dimensione delle difficoltà di tipo tecnico-metodologico, tema che è appunto oggetto del presente lavoro, non favorisce la diffusione di una solida e motivata cultura della valutazione in Italia, e in particolare nella ricerca valutativa sulle politiche pubbliche.

Rientra in tali difficoltà la questione della relazione tra interventi/progetti e politiche. In effetti, dalla valutazione di singoli progetti o servizi non possono scaturire indicazioni di tipo generale che possano valere per l'intera politica in esame. Più precisamente, la somma delle valutazioni dei singoli progetti o servizi – ammesso che i singoli progetti e servizi siano stati valutati con lo stesso metodo e con strumenti standardizzati i cui risultati possano essere elaborati e sintetizzati per via matematica – non può coincidere con la valutazione *tout court* della politica.

In tale quadro, va anche segnalata una ulteriore difficoltà rappresentata da un uso improprio del termine valutazione che viene inteso in maniera riduttiva, come mera valutazione delle performance o come valutazione finale o *ex-post* e non anche *ex-ante* – utile a comprendere la fattibilità stessa di interventi – e soprattutto *in itinere* per correggere errori e ricalibrare le politiche e che spesso viene confusa con le attività di monitoraggio.

1.2.4. Per una definizione delle politiche pubbliche e sociali

La valutazione delle politiche pubbliche e sociali incontra altri ostacoli di natura concettuale. Il primo ostacolo è costituito dalla definizione stessa di politica pubblica, che rappresenta una necessità imprescindibile nel contesto della presente ricerca e costituisce una sfida più generale nell'ambito dell'analisi e della valutazione di tali politiche.

Il concetto di politica pubblica, pur non essendo immediatamente circoscrivibile, è stato oggetto di numerose definizioni, a volte anche contrastanti tra di loro, e che sono caratterizzate da uno strabismo analitico (Minelli, 2004). Le definizioni classiche risultano estremamente generiche come quella fornita da Dye (2002) per cui una politica pubblica è ciò che viene fatto, ma anche ciò che non si è fatto, o come quella ancor più canonica di Salisbury (1968) secondo il quale più che atti separati e isolati, sono gli schemi di comportamento a costituire una politica pubblica.

Tuttavia, è possibile individuare alcuni elementi costitutivi che possono aiutare a chiarire l'accezione che se ne vuole dare in questa sede. Possiamo definire politica pubblica una dichiarazione di intenzioni da parte di un'autorità pubblica, che in ultima istanza è munita della possibilità di ricorrere alla coercizione legittima, che afferma di voler intraprendere un qualche tipo di intervento volto al cambiamento della situazione esistente e spesso basato su un'interpretazione teorica di essa (La Spina, Espa, 2011). Gli elementi individuabili in questa definizione sono:

- Obiettivi generali;
- Mezzi messi a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi;
- Teoria di riferimento che dia conto del perché si dovrebbe verificare un cambiamento;
- Richiamo a un interesse pubblico;

- Imputazione ad un'autorità pubblica che, in quanto tale, è dotata di legittima coercizione.

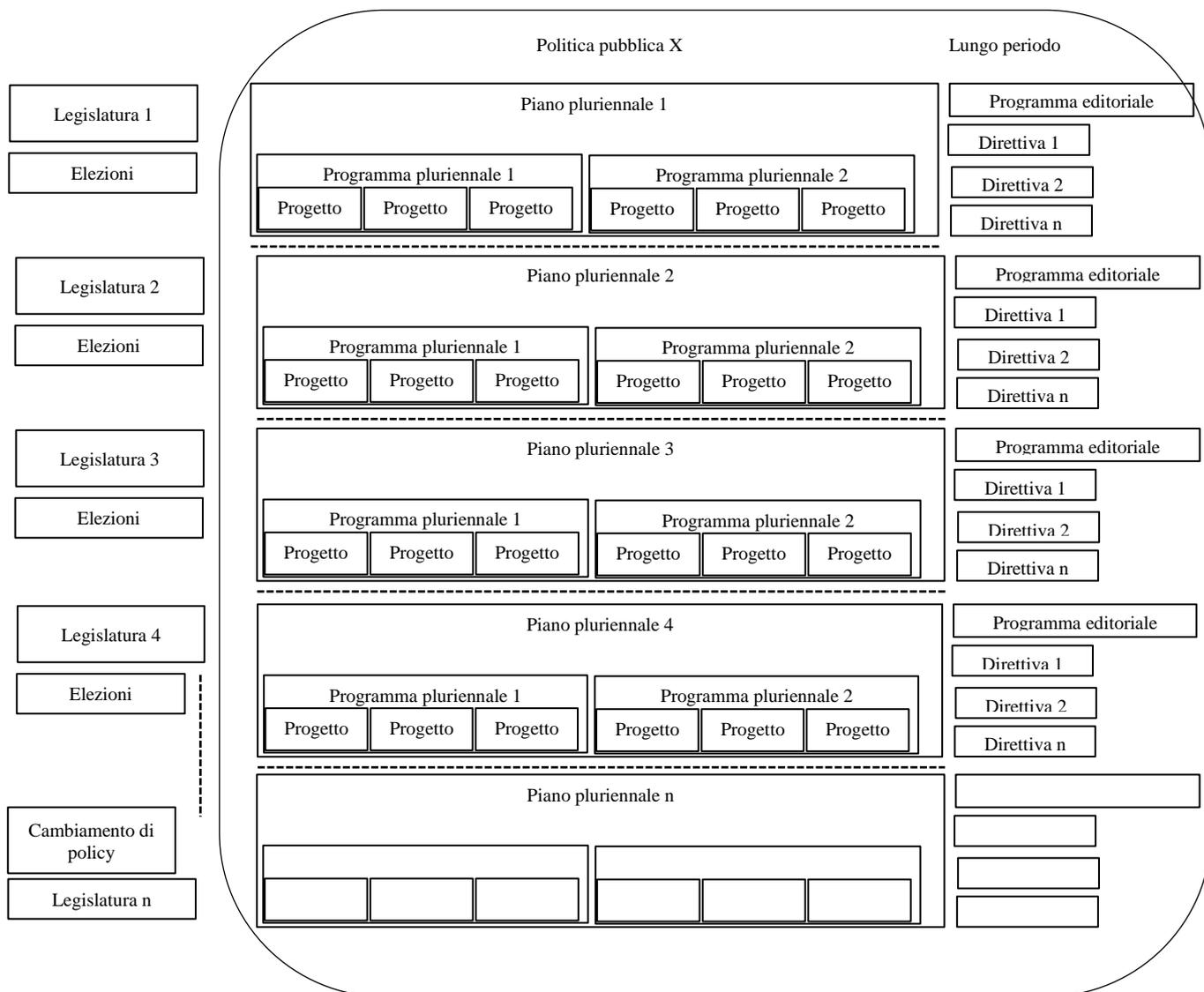
Un altro ostacolo è rappresentato dalla confusione che spesso avviene tra i livelli operativi di una politica e che spinge a valutare ad esempio politiche, piani, programmi e progetti senza diversificazione di strategie e strumenti. La definizione di politica pubblica finora adottata potrebbe essere ancora soggetta a fraintendimenti. In tal senso, può essere utile delineare i tratti distintivi che permettono di differenziare una politica pubblica da altre misure più specifiche che possono essere ricondotte al suo interno.

I piani riguardano settori ben delimitati di una politica che ne approfondiscono un ambito in maniera organica ed esaustiva, in un arco temporale e spaziale definiti. Il compito di un piano è quello di precisare obiettivi, mezzi, e strategie di una politica, allocando risorse e stabilendo priorità (*Ibidem*). Un piano dovrebbe fornire una previsione accurata delle azioni che si intendono intraprendere in riferimento a risorse predisposte al raggiungimento di dichiarati risultati attesi (*Ibidem*).

I programmi possono essere definiti come ampie aree di lavoro di una politica necessarie alla sua attuazione, ne sono una specificazione. È possibile distinguere diversi tipi di programmi a seconda della loro estensione: programmi che coprono un intero settore, programmi che riguardano solo una parte circoscritta di un settore, programmi che comprendono un insieme di progetti (*Ibidem*).

Ad un livello ancora più specifico ed operativo troviamo, dunque, i progetti, ossia l'insieme di attività predisposte al raggiungimento di obiettivi chiaramente specificati, con risorse definite, in un arco temporale circoscritto (*Ibidem*). Anche i progetti possono essere di diverso tipo, ad esempio, in funzione delle dimensioni o della responsabilità dell'attore pubblico o privato. In definitiva i progetti dovrebbero, pur nella loro specificità, risultare rilevanti e coerenti rispetto agli obiettivi generali della politica (*Ibidem*). La figura 1 rappresenta la relazione tra questi possibili oggetti di valutazione.

Figura 1 – Politiche, piani, programmi, direttive, progetti



Fonte: La Spina A., Espa E., 2011, p. 30.

1.2.5. La questione della disponibilità dei dati e delle risorse intellettuali

Un ulteriore ostacolo, infine, è rappresentato dalla sostanziale indisponibilità dei dati poiché anche nei casi in cui essi sono disponibili, spesso risultano disomogenei, scarsamente rilevanti o inadeguati ai fini della valutazione. A volte la loro disponibilità si limita al livello decentralizzato e non al livello centrale, il che comporta un impiego importante di risorse che non sempre risulta efficace dal momento che, come si è detto, manca un sistema centralizzato, o comunque una regia unica che sovrintenda al funzionamento del sistema. I dati raccolti o elaborati al livello decentralizzato sono spesso disomogenei gli uni rispetto agli altri. Tra l'altro, il livello decentralizzato nella raccolta

e elaborazione dei dati comporta una diminuzione della loro affidabilità poiché le possibilità di errore si moltiplicano per il numero degli attori decentralizzati implicati. Altre volte, chi li detiene non è sempre disponibile a fornirli o a farlo in tempi utili, anche per timore di essere coinvolto in inchieste giornalistiche di denuncia o in attività di controllo promosse dalla magistratura, anche in collaborazione con entità della Pubblica Amministrazione.

Infine, tra le difficoltà va annoverata anche la questione della predisposizione in sede di progettazione delle politiche pubbliche, sia di azioni e strumenti di valutazione, sia di risorse economiche e intellettuali per la loro corretta utilizzazione.

Per quanto riguarda il primo aspetto, quello delle azioni e degli strumenti di valutazione, il fatto che raramente essi siano previsti in fase di elaborazione delle politiche rende l'intervento a posteriori molto più complicato dal punto di vista tecnico - per esempio al livello dei sistemi di monitoraggio e di valutazione che se non previsti fin dall'inizio riducono fortemente la loro efficacia una volta che sono introdotti in corso d'opera o addirittura ex post -, e dal punto di vista della legittimazione "politica" a mettere in opera azioni, procedure e cambiamenti istituzionali (visto che la questione dell'autonomia dei valutatori si porrebbe probabilmente in maniera conflittuale rispetto al ruolo di "regia" o di coordinamento dell'attuazione delle politiche) che rischiano in ogni caso di mettere in discussione sistemi di potere e gerarchie istituzionali.

In quanto alla questione delle risorse economiche e intellettuali da allocare già in fase di progettazione delle politiche, va detto che anche tale aspetto può rappresentare un fattore di ostacolo se non adeguatamente preso in considerazione. In effetti, al livello delle risorse economiche ogni politica deve prevedere budget dedicati esclusivamente all'attività valutativa che non può essere improvvisata né affidata a soluzioni volontaristiche o di ripiego. Al contrario, le risorse economiche da dedicare alla produzione di informazioni da parte della ricerca valutativa debbono essere congrue nel senso di essere sufficienti alla mobilitazione di attori esterni alle agenzie di progettazione e implementazione delle politiche dotati di competenze specialistiche e caratterizzati da un'assoluta autonomia e indipendenza.

Un presupposto del genere comporta che esistano risorse intellettuali in grado di assumersi l'onere e la responsabilità di svolgere i differenti compiti previsti dalla ricerca valutativa delle politiche pubbliche. Naturalmente, essendo tali competenze abbastanza rare nel panorama europeo e in particolare italiano, la questione delle risorse intellettuali rappresenta senz'altro un ulteriore motivo di ostacolo alla valutazione delle politiche. Tuttavia, grazie a una maggiore sensibilità e un'accresciuta coscienza dell'importanza di sottoporre le politiche pubbliche al vaglio di differenti forme di verifica, se non altro dal punto di vista della trasparenza nella gestione delle risorse pubbliche, occorre segnalare quella che potrebbe essere una inversione di tendenza al livello delle nuove generazioni di ricercatori che hanno iniziato ad acquisire competenze specifiche in materia di ricerca valutativa in generale, e di valutazione delle politiche pubbliche in particolare (come testimoniato dall'istituzione di diversi corsi di laurea o singoli insegnamenti sul tema della ricerca valutativa).

1.3. Le politiche complesse

Le politiche pubbliche e sociali proprio per la loro grande rilevanza per la collettività e per il loro carattere ad ampio spettro sono spesso definite o comunque accompagnate dall'aggettivo "complesse". A causa dell'utilizzo sempre più inflazionato del termine complessità, diversi autori ne hanno proposto una definizione per tentare di chiarire la valenza tecnico-concettuale e, quindi, epistemologica.

A tale proposito è di estremo interesse il percorso logico tracciato da Tomei. Egli afferma che nelle politiche pubbliche *«molti sono gli attori in gioco e ancora più numerosi i punti di vista, gli interessi, gli orientamenti che influiscono sul percorso che presiede tanto alla definizione degli obiettivi e delle strategie, quanto al movimento che ciascun attore avrà nel campo della loro implementazione (...). In questo contesto non è pertanto possibile determinare con certezza quali saranno gli effetti di un'azione pubblica sulla base della sola conoscenza delle condizioni di partenza del sistema, della direzione e della intensità dello sforzo intrapreso. Né, analogamente, sarà possibile ricostruire ex-post le ragioni degli esiti prodotti dalle azioni messe in campo, sulla base della pretesa di attribuirle univocamente a quegli stessi dati»* (Tomei, 2016, pp. 13-14).

Zimmerman (Zimmerman, Lindberg, Plsek, 1998) si propone di identificare e ordinare i livelli di complessità dei sistemi gestionali attraverso la matrice di incertezza/conflitto che utilizza congiuntamente queste due dimensioni euristiche, individuando tre livelli di problematicità: semplice, complicato e complesso. Ci troviamo in un livello di problematicità semplice quando le conoscenze e le esperienze pregresse forniscono indicazioni utili su cosa fare e gli esperti in materia si trovano in accordo sul come procedere. All'aumentare del grado di incertezza delle conoscenze a disposizione e del grado di conflitto rispetto alle possibili soluzioni ci troviamo di fronte a un livello di problematicità complicato, che può essere distinto in complicatezza sociale e tecnica. La peculiarità di tale livello è di poter sempre essere scomposto in componenti semplici. Quando il grado di incertezza e quello di conflitto risultano estremamente elevati ci troviamo in una situazione di problema complesso. La caratteristica di tale livello è che non può essere ridotta a componenti complicate e poi semplici poiché non si tratta di una intensificazione della complicatezza. In tal senso, *«i sistemi complessi sono piuttosto caratterizzati dalla riflessività delle parti costituenti, dalla velocità del cambiamento, dall'imprevedibilità e dal carattere evolutivo delle dinamiche in atto, rispetto alle quali nessuna rappresentazione e/o pianificazione di tipo lineare risulta di per sé efficace»* (Ivi, p. 26).

Su questa linea Patricia Rogers ha applicato la matrice di incertezza/conflitto alla teoria del programma sostenendo non una classificazione dei programmi ma, piuttosto, la categorizzazione di elementi che compongono un programma, così da rendere possibile l'isolamento di alcuni elementi semplici e complicati (Rogers, 2008) e sviluppare strategie di gestione e valutazione adeguate.

Significativo è anche il contributo di Patton che definisce complessi quei programmi caratterizzati contemporaneamente dalla presenza di 6 dimensioni: non linearità, emergenza, adattabilità, incertezza, dinamicità, coevoluzione (Patton, 2011). La non linearità fa riferimento alla particolare sensibilità dei contesti sociali complessi alle più microscopiche variazioni e perturbazioni che, in tal modo, generano reazioni di vasta portata. In effetti, tali variazioni delle condizioni iniziali possono essere nelle intenzioni programmate di un intervento o possono essere inattese e configurarsi come effetti perversi. Qui il concetto centrale, che si avrà modo di approfondire in seguito, è quello di causalità generativa. Il carattere di emergenza fa riferimento, invece, agli effetti (emergenti) prodotti dall'interazione sociale tra i comportamenti strategici individuali,

che possono spesso prescindere da una intenzionalità condivisa. L'adattabilità è riferita alle abilità degli attori sociali nel gestire il loro sistema di interazione in funzione dell'interazione stessa (si tratta di adattabilità interna) o dell'ambiente esterno (quindi adattabilità esterna). Il carattere di incertezza viene descritto come strutturale e fa riferimento ai processi e agli esiti che possono essere attivati in un sistema sociale complesso. La dinamicità è in relazione ai modelli di cambiamento che non possono essere prevedibili e a volte si configurano come bidirezionali. Infine, la coevoluzione fa riferimento al cambiamento delle componenti di un sistema sociale in funzione delle più generali dinamiche di cambiamento (Tomei, 2016).

Il dibattito sulla complessità ha fatto emergere come la nozione classica di causalità – lineare – venga messa in discussione proprio per il suo scarso potere euristico rispetto a situazioni, appunto, complesse o complicate, risultando adatto solamente in un contesto di situazioni semplici. In questo quadro, va rilevato che le scienze sociali hanno messo in discussione il concetto stesso di “linearità” delle politiche pubbliche che si basa su una idea abbastanza astratta e irrealistica della decisione politico-amministrativa come rapporto, appunto lineare, tra mezzi e fini. Come afferma M. Marra «... *Al fine di superare l'impianto rational choice dell'analisi e valutazione delle politiche pubbliche, il mio ragionamento scardina le premesse su cui si basa l'approccio mezzi-fini, secondo cui le relazioni causali sono di natura lineare e gli effetti prevedibili, misurabili e potenzialmente trasferibili in altri contesti. Secondo tale impostazione, l'analisi e la valutazione dei programmi servono a formulare pareri e giudizi sull'opportunità di aumentare la scala degli interventi per incrementare la portata e la velocità di diffusione del cambiamento desiderato. Diversamente, sono convinta che l'analisi e la valutazione delle politiche pubbliche abbiano un ruolo forse meno ambizioso ma non meno prezioso e utile al processo decisionale. Ricostruendo come e perché si genera apprendimento sociale e politico, il sapere valutativo mette a nudo le complessità dei programmi e dei contesti e le loro reciproche interazioni ...*» (Marra, 2015). E ancora: «...*Il ruolo delle scienze sociali non può che promuovere la continua verifica delle premesse tacite su cui si basano le politiche per esplorare nessi di causalità talvolta invisibili, ricorsivi, in continua evoluzione con l'ambiente e le sue caratteristiche più salienti. L'uso illuminante di tale corpo di conoscenze, per lo più empiriche, può nel tempo influenzare i processi decisionali e le capacità di programmazione degli amministratori, ma è da escludere la*

sistematica e – forse velleitaria – re-ingegnerizzazione dei programmi per garantire il cambiamento desiderato in ogni circostanza ...» (Ibidem).

In letteratura sono rintracciabili principalmente quattro modelli causali: il primo è quello della linearità per cui ad una causa segue un effetto, individuabile tramite le regolarità delle co-occorrenze tra una o più variabili indipendenti ritenute, appunto, causa e una variabile dipendente ritenuta effetto (correlazione e regressione). Il secondo modello opera tramite il metodo delle differenze di Mill e l'analisi controfattuale, per cui si considera un fenomeno - *coeteris paribus* - sia in presenza che in assenza di un fattore causale (randomizzazione, esperimenti e quasi-esperimenti). Il terzo modello, della causazione multipla e non lineare, si sviluppa sulla ricerca di un gruppo di cause (campo causale o configurazioni di cause) e le loro interazioni nella produzione di un effetto, includendo nel modello anche il contesto e le condizioni individuali per tentare di aprire la *black box* senza riuscire, tuttavia, a comprendere appieno la natura nel nesso causale. Infine, il quarto modello – quello della causalità generativa – si propone di individuare i meccanismi che muovono l'interazione tra variabili-causa e come generano gli effetti osservati, rinviando all'intenzionalità degli attori che li producono e al più generale sistema di vincoli e opportunità del contesto specifico (Befani, 2012; Tomei, 2016). Proprio quest'ultimo modello ha dato origine all'approccio della valutazione realista (per approfondimenti v. Pawson, Tilley, 1997 e Pawson, 2002). Il riferimento all'intenzionalità risulta centrale anche per lo sviluppo della teoria del cambiamento, necessaria alla comprensione delle dinamiche che si sviluppano a partire dall'azione pubblica.

Nel concreto, la complessità si configura come una multisetorialità degli ambiti di *policy* che una politica pubblica può coinvolgere. Si pensi, ad esempio, a una politica del mercato del lavoro che è legata alla politica dell'educazione, a quella del sostegno all'impresa privata, al rilancio della politica della pubblica amministrazione, alla politica dell'immigrazione, ecc..

Il tema delle politiche complesse, dunque, dovrebbe obbligare il valutatore a considerare la politica (o le politiche) oggetto di valutazione in tutte le sue interrelazioni con le altre politiche a cui è inscindibilmente collegata. Purtroppo, spesso chi si occupa di analisi – e più raramente – di valutazione delle politiche pubbliche tende a considerarle come sistemi

chiusi (Tomei, 2016), mentre invece qualsiasi politica pubblica dovrebbe necessariamente essere considerata come un sistema aperto dove la politica in questione entra in relazione più o meno diretta con molteplici altre politiche pubbliche. Peraltro, l'illusione – potremmo quasi dire “il mito” – di politiche pubbliche a compartimenti stagni può anche produrre effetti paradossali e, a volte, contrari a quelli auspicati. In tal senso, un esempio interessante è rappresentato dalla politica di scolarizzazione dei giovani rom a Roma (Floridi, 2015).

Se tale politica era stata promossa dal Comune di Roma nell'intento di favorire il processo d'integrazione sociale del popolo rom attraverso la scolarizzazione dei minori nei numerosi campi attrezzati e/o tollerati situati nel territorio cittadino, in realtà lo stesso comune stava seguendo una traiettoria strategica di segno opposto nell'attuazione di politiche di vera e propria esclusione, come quella abitativa per la quale numerosi campi venivano chiusi attraverso l'intervento della forza pubblica e i suoi abitanti ricollocati in aree ai margini - se non completamente al di fuori - del tessuto urbano.

Nel caso della scolarizzazione dei giovani rom, dunque, lo stesso attore, ovvero il comune di Roma, promuoveva e attuava politiche divergenti e contraddittorie: politiche di integrazione per ciò che riguarda la scolarizzazione e politiche di esclusione nel caso delle politiche abitative. È facilmente immaginabile, al riguardo, quali siano stati gli esiti della politica di scolarizzazione dei rom nel territorio della città di Roma: risultati insignificanti rispetto agli obiettivi fissati, disinteresse della comunità rom presa tra due processi di segno opposto (integrazione e esclusione), disimpegno delle istituzioni scolastiche coinvolte, ma soprattutto disinteresse del comune di Roma nel conoscere l'esito della propria politica o, meglio, dei propri interventi.

In realtà la politica di scolarizzazione avrebbe potuto funzionare solo se si fosse riconosciuto il suo statuto di politica complessa, ossia di politica interrelata ad altre politiche, tutte improntate al medesimo obiettivo generale – ovvero l'integrazione sociale -, quali politiche abitative, politiche di facilitazione dell'accesso al mercato del lavoro, politiche culturali tese a riconoscere la ricchezza del patrimonio identitario del popolo rom, ecc.

Sempre restando sullo stesso esempio, la politica di scolarizzazione dei giovani rom è interessante anche per un altro aspetto: quello del rapporto tra politica e strumenti per realizzarla e che riguarda naturalmente le politiche complesse ma anche politiche cosiddette semplici. Infatti, uno degli strumenti privilegiati della politica di scolarizzazione consisteva nel facilitare il trasporto fisico dai campi ai plessi scolastici, aspetto sicuramente fondamentale viste le notevoli distanze medie dei campi rom dalle scuole e vista soprattutto la forte carenza – e a volte anche l’assenza – di sistemi di trasporto pubblico efficienti. Secondo il comune di Roma, la soluzione doveva consistere, grazie a una intesa con la società di trasporti comunale ATAC, nella messa a disposizione di un pulmino “dedicato” che, facendo il giro dei campi, accompagnava gli alunni rom nei rispettivi plessi scolastici. Naturalmente, al di là della sua dubbia efficacia visto che il tragitto era esageratamente lungo (con conseguente arrivo in ritardo alle lezioni e la cattiva abitudine di ripartire molto prima del suono della campanella per poter riaccompagnare tutti gli alunni in un orario ragionevole), lo strumento “bus dedicato” assume un significato contrario all’obiettivo dichiarato della politica di scolarizzazione che era quello dell’integrazione. Il bus dedicato, infatti, è sia dal punto di vista logico che strumentale, ma anche simbolico, un elemento di segregazione e mette in evidenza l’effetto devastante delle contraddizioni delle logiche e degli strumenti interni alle politiche pubbliche complesse.

In questo caso, invece che favorire l’integrazione, il “bus per soli rom” diventa un eccellente strumento di segregazione e di esclusione. La vera questione, infatti, era che i campi rom erano troppo lontani dal tessuto urbano e troppo mal serviti dal trasporto pubblico perché una politica di integrazione come quella della scolarizzazione dei minori potesse avere successo. Senza una opportuna interrelazione e coordinamento con le altre politiche, ma anche senza una coerenza interna dal punto di vista della logica e degli strumenti di attuazione, la politica di scolarizzazione da occasione di integrazione si trasforma in una politica di ulteriore esclusione e di vera e propria segregazione di cui il “pulmino per soli rom” è un simbolo drammaticamente efficace.

Naturalmente, l’esempio riportato pone un problema di grande rilevanza ai fini dell’esercizio valutativo delle politiche complesse. In effetti, nel caso di analisi di tali politiche, l’esercizio valutativo deve necessariamente scegliere un punto di vista,

insomma una prospettiva che pur nel quadro di un approccio intrinsecamente multidisciplinare – nel senso delle interrelazioni con le altre politiche pubbliche interessate – sappia tuttavia mantenere il suo focus sull’oggetto di indagine principale.

Nel caso delle politiche di *social housing*, ad esempio, l’esercizio valutativo pur mantenendo il suo interesse privilegiato appunto su tali politiche, dovrà necessariamente allargarsi anche alle altre politiche pubbliche che al *social housing* sono intrinsecamente collegate, come le politiche di accesso al mondo del lavoro, le politiche urbanistiche, le politiche culturali, le politiche contro la povertà, le politiche giovanili, ecc.

A tale proposito, come abbiamo già riportato nei capitoli precedenti, di grande interesse potrebbero essere le politiche di *social housing* attuate in Francia negli anni 70. Tali politiche, che avrebbero dovuto facilitare l’accesso ad alloggi per ceti e famiglie svantaggiati, in particolare per l’immigrazione proveniente dal Magreb e dai paesi francofoni dell’Africa sub sahariana, in realtà si sono rapidamente trasformate da politiche di integrazione a politiche di segno segregazionista. La “rivolta delle banlieu” del 2005, che ha interessato tutte le maggiori città del paese come Parigi, Marsiglia, Strasburgo, Lione e Tolosa, e che si è ripetuta ad intervalli regolari nel corso degli anni seguenti, ha messo in evidenza come non basti costruire alloggi popolari se questi sono poi situati in quartieri ghetto isolati dal punto di vista sociologico e urbanistico (e quindi anche economico e culturale) dal resto del tessuto urbano (Lapeyronnie, 2006; Boutang, 2005; Un regard sociologique sur la révolte des banlieues français intervista a Smaïn Laacher, 2006).

Come valutare la politica di *social housing* francese? Se ci si attiene alla politica di *social housing* in senso stretto, l’esercizio rischia di produrre un risultato che è palesemente astratto rispetto alla realtà sociale, probabilmente inutile dal punto di vista dei decisori e in ultima istanza dannoso ai fini dell’interpretazione delle dinamiche che caratterizzano la società multietnica per eccellenza come quella presente in Francia. In effetti, il *social housing* francese, pur essendo riuscito a raggiungere lo scopo di mettere a disposizione alloggi a basso prezzo per fasce di popolazione considerate deboli, tuttavia in quanto politica pubblica con una forte accezione di integrazione sociale, ha semplicemente ignorato il fatto che tali fasce deboli avevano bisogno di un concetto più integrato e complesso di integrazione, che andasse quindi ben oltre il disporre di un alloggio.

In tale quadro, è interessante rilevare come la stessa classe politica e amministrativa francese abbia per lungo tempo ritenuto il “modello francese” di integrazione sociale come il modello di riferimento e come buona pratica in ordine alla questione della gestione di una società largamente multi-etnica e a quella dell’integrazione degli immigrati (Simon, 2015). Purtroppo, proprio le politiche di *social housing*, per lungo tempo fiore all’occhiello del sistema francese di integrazione, in realtà sono state tra i fattori più potenti del processo di produzione di emarginazione e povertà - soprattutto se consideriamo tra le cause della povertà quella legata ai processi di esclusione sociale - di intere generazioni di giovani senza prospettive di inclusione e integrazione nella realtà sociale, economica e culturale di un paese che difficilmente sarà percepito come il proprio solo per il fatto che ha garantito un alloggio a basso prezzo (Tribalat, 2015; Renaut, 2015).

Con l’esplosione del fenomeno del jihadismo internazionale e con il numero impressionante di giovani - a tutti gli effetti cittadini francesi appartenenti a famiglie immigrate da almeno due o tre generazioni - da sempre vissuti in periferie in situazione di povertà e emarginazione, che hanno alimentato le file di quelli che sono stati definiti come *foreign fighters*, si è finalmente iniziato a comprendere che una politica di *social housing* slegata da altre politiche non solo rischia di non raggiungere il proprio obiettivo di integrazione ma si trasforma in uno strumento formidabile di un processo di esclusione e di emarginazione. È esattamente quello che è avvenuto in Francia dove, paradossalmente, la politica di *social housing* ha favorito la creazione di periferie dove si sono concentrati fisicamente nello stesso luogo individui e famiglie senza prospettive di integrazione e senza legami di tipo sociale, culturale e economico con tutto ciò che era al di fuori del proprio quartiere ghetto.

2. Il caso delle politiche di *Social Housing*

Se il dibattito scientifico e accademico sulla valutazione delle politiche pubbliche e sociali è caratterizzato da importanti lacune, sul versante più specifico delle politiche di *social housing* è possibile individuare altre carenze che ostacolano la valutazione dei loro effetti:

- Sulla concettualizzazione del *social housing* nelle sue differenti accezioni e finalità: esiste una mancata condivisione, anche al livello internazionale (in particolare al livello europeo) delle pratiche e delle direttive riguardanti il mondo delle politiche di *social housing*;
- Nella sistematizzazione sui risultati e gli effetti delle politiche abitative: ciò potrebbe produrre il ripetersi di esperienze mal riuscite di *social housing* (per esempio nel caso della rivolta delle *banlieu* francesi nel 2005);
- Tra i diritti sanciti e le pratiche messe in atto dalle politiche abitative: si tratta di un divario troppo spesso tollerato tra le politiche di inclusione di gruppi sociali marginali e politiche di *social housing* che tendono invece all'esclusione (es. nel caso delle popolazioni Rom).

2.1. Alla ricerca di una definizione di *Social Housing*

L'espressione *social housing* - che si traduce letteralmente come "abitare sociale" - è una locuzione tanto abusata quanto sfocata e tutt'oggi si trova al centro di un ampio dibattito.

Secondo Minelli c'è chi fa coincidere la politica della casa con l'esigenza di soddisfare la domanda sociale di abitazioni, facilitando con vari strumenti l'accesso all'abitazione, in proprietà o in affitto, ai propri cittadini, nonché ai residenti che per lavoro si trovano nel paese. Altri, pur rifacendosi al problema, tendono a far coincidere *tout court* la politica pubblica per la casa con la sola *social housing*, ovvero quella destinata alle fasce deboli della popolazione. Altri ancora, attenti a dimensioni quali l'urgenza del problema casa e l'equità degli interventi pubblici, circoscrivono l'ambito alla capacità pubblica di far fronte a problemi sociali di povertà ed esclusione, di cui l'offerta di abitazioni è solo uno degli strumenti (sussidio al reddito, assistenza sociale e sanitaria, formazione scolastica e professionale, ecc.) prefigurati per intervenire a sostegno delle famiglie in modo integrato (Minelli, 2004).

Bronzini sostiene che la scelta del termine inglese non sia un caso e che essa stia a significare un tentativo di emulazione di modelli finanziari, gestionali e abitativi già sperimentati in altri contesti europei (Bronzini, 2014). L'aggettivo "sociale" avrebbe una doppia valenza: inclusività verso un target di soggetti sempre più ampio che esprime un disagio abitativo di un qualche tipo; e modalità diversa di abitare, maggiormente rispondente alle esigenze e alle aspettative di una società complessa e in continua trasformazione (Tosi, 1994a). Rispetto alla prima accezione, la caratterizzazione del sociale dell'*housing* si misura sulla base della capacità di contrastare l'esclusione abitativa e di rispondere alle difficoltà di quanti non riescono a trovare soluzioni congrue nel mercato, in modo coerente con i tipi di bisogni espressi. Nella seconda accezione, il carattere sociale rimanda alla necessità di innovazione rispetto ai modelli abitativi.

Anche se la carenza quantitativa di alloggi è stata pressoché colmata in tutta Europa già a partire dagli anni '60-'70, tuttavia i sistemi abitativi europei stanno mostrando forti segnali di squilibrio. Nel caso dell'Italia i dati del censimento 2011 dell'ISTAT riportano un rapporto tra numero complessivo di abitazioni e numero delle famiglie pari a 1,18. Nonostante tale dato, permangono situazioni di esclusione abitativa ed alloggi impropri: oltre 54000 tra baracche, roulotte e cantine abitate, numero più che raddoppiato rispetto alla rilevazione precedente. Inoltre, occorre segnalare che la disponibilità di un alloggio non equivale a una condizione di benessere abitativo. La FEANTSA (Federazione europea delle organizzazioni nazionali che lavorano con i senza dimora) ha elaborato una tipologia di esclusione e vulnerabilità abitativa (ETHOS), articolata in quattro categorie: senza tetto, senza casa, *insecure housing*, *inadequate housing* (Edgar, Doherty, Meert, 2004).

Già Tosi aveva segnalato la persistenza di una condizione di disagio abitativo legato, sia a forme tradizionali - come l'assenza di servizi essenziali e il sovraffollamento per le fasce deboli della popolazione -, sia a nuove forme di emarginazione sociale ma anche ai mutamenti socio-demografici e delle strutture familiari (Tosi, 1994b).

Il disagio abitativo è legato a diverse dimensioni: fisica, legale, sociale, economica e territoriale (Edgar, Meert, 2005; Palvarini, 2006; Bronzini, 2014). La dimensione fisica fa riferimento alla sicurezza e al comfort dell'ambiente fisico dell'abitazione: riguarda lo stabile dove è situata, comprende la dotazione di servizi di base, di sufficienti spazi a

disposizione, la salubrità degli ambienti e assenza di gravi problematiche strutturali. La dimensione legale riguarda la stabilità abitativa in termini temporali dovuta, sia al titolo di godimento della proprietà, sia al grado di regolamentazione di mercato per ciò che concerne l'affitto. La dimensione sociale fa riferimento al sistema di relazioni e azioni che gravitano attorno all'abitare (Bronzini, 2014), e in che misura l'abitazione riesce a rispondere adeguatamente alle diverse necessità: identità, *care*, indipendenza, privacy, spazi per l'incontro. La dimensione economica riguarda l'accessibilità del mercato immobiliare e la sostenibilità delle spese abitative come rate del mutuo e canoni d'affitto o altre spese operative. La dimensione territoriale, infine, che è relativa all'ambiente circostante come il quartiere e il vicinato, tiene conto del livello di segregazione e di degrado, della presenza di servizi, di luoghi pubblici, di spazi verdi, della rete di trasporti.

Rispetto alla dimensione fisica (Dati Eurostat 2012), in Italia l'8% della popolazione vive in condizioni di deprivazione abitativa, sale al 17% se consideriamo il primo quintile di reddito, mentre la media UE-15 è rispettivamente 3% e 7%. Il 26% in Italia contro il 10% UE-15 vive in condizioni di sovraffollamento (aspetto che influisce anche sulla dimensione sociale). Il 21% del campione dichiara di vivere in un appartamento che presenta danni strutturali (UE-15 15%) e per il 7% non è abbastanza luminoso. Rispetto alla dimensione territoriale, il 18% lamenta eccessivo rumore proveniente dalla strada o dai vicini, il 19% problemi di inquinamento, sporcizia e altri problemi ambientali, il 15% atti di vandalismo, crimini o violenze nella zona (in UE-15: 19,5%, 15% e 14%). Rispetto alla dimensione legale e del titolo di godimento dell'abitazione l'indagine ISTAT 2011 ha rilevato che il 72% delle famiglie vive in casa di proprietà, il 18% in affitto e il 10% con altro titolo di godimento. Circa un quarto delle famiglie in affitto vive in una casa di proprietà degli ex IACP o di altri enti locali.

Secondo Bronzini (2014) la definizione più istituzionalizzata di *social housing* è quella del CECODHAS: «*l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari*».

Tuttavia in Italia l'espressione *social housing* continua a essere usata per ricomprendere fenomeni molto diversi. E' possibile identificare quattro definizioni principali:

- Una definizione più ampia che ricalca quella del CECODHAS;
- Una definizione che include solo gli interventi complementari a quelli dell'edilizia residenziale pubblica;
- Una definizione che include solo le forme partenariali pubblico-private per incrementare lo stock di abitazioni in affitto a canoni sostenibili, per cui si tende a farlo coincidere con l'edilizia residenziale sociale;
- Una definizione basata sui destinatari degli interventi e sulla natura specifica delle azioni volte sostenere la qualità dell'abitare (Bronzini, 2014).

Secondo il CECODHAS, in Italia la definizione di alloggio sociale è stata introdotta per la prima volta con il Decreto Legge del 22 aprile 2008, «Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea», Pubblicato sulla GU n. 24 del 24 giugno 2008. Art. 1 «... omissis... 2) è definito “alloggio sociale” l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. 3) Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà. 4) Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari. 5) L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali» (CECODHAS, 2011).

Un punto di vista alternativo è presentato da Lungarella (2010), il quale sostiene che l'introduzione del termine *social housing* nel panorama delle politiche abitative sia in realtà uno "specchio per le allodole" e non corrisponda ad un'innovazione di contenuto di tali politiche. Al contrario, l'analisi della normativa evidenzia come nella sostanza edilizia residenziale sociale ed edilizia residenziale pubblica siano perfettamente sovrapponibili in termini di obiettivi, di contesto e di attori coinvolti. D'altronde, la stessa dinamica si era verificata nel passaggio dall'utilizzo dell'espressione "casa popolare" che è gradualmente scomparsa dal linguaggio istituzionale all'utilizzo dell'espressione edilizia residenziale pubblica. In quel caso la sostituzione terminologica era dovuta ad un'accezione dequalificante e politicamente scorretta dell'aggettivo popolare. L'autore sostiene che il passaggio da pubblico a sociale possa essere giustificato dalla volontà di allontanarsi dalla concezione dequalificante del binomio politica-pubblica accompagnata da una percezione di inservibilità degli interventi gestiti appunto dal settore pubblico: *«ERS (ndr⁸) è una locuzione che sembra, allora, essere in grado di liberarsi del peccato originale dello statalismo e dell'inefficienza della burocrazia pubblica che, inevitabilmente, marchia l'espressione ERP (ndr⁹). Con il cambio di aggettivo, sociale versus pubblico, è come se si sottoponessero ad un processo di catarsi le risorse pubbliche impiegate per favorire gli interventi, rendendole più nobili. Perché, se si vuole evitare qualcosa che sarebbe più che un malinteso, non si può ignorare che per realizzare l'edilizia residenziale che offre servizi abitativi alle classi meno abbienti, la si aggettivi come sociale o la si etichetti come pubblica, l'amministrazione pubblica non può evitare di mettere mano alla cassa.»* (Lungarella, 2010, p. 277).

A conferma di tale ipotesi, è possibile rilevare che il sito istituzionale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti organizza l'area dedicata alle politiche per la casa in tre categorie (Accesso all'abitazione, Edilizia residenziale pubblica e Housing sociale¹⁰) che riportano gli stessi contenuti. Non solo, ma nello stesso documento finale del tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative del 2007 è possibile leggere che *«Nella*

⁸ Edilizia Residenziale Sociale

⁹ Edilizia Residenziale Pubblica

¹⁰ <http://www.mit.gov.it/temi/casa>.

futura programmazione regionale va introdotto il nuovo concetto di “edilizia residenziale sociale” che include quello fino ad oggi utilizzato di edilizia residenziale pubblica»¹¹.

In conclusione, le politiche di *social housing* o, per utilizzare l'espressione italiana, le politiche di edilizia residenziale sociale indicano e ricomprendono le politiche di edilizia residenziale pubblica anche nella loro accezione più classica che, a loro volta coincidono con la politica per la casa.

2.2. Il carattere multidimensionale del *Social Housing*

La questione di come definire i differenti aspetti del concetto di *social housing* ha alimentato un dibattito molto acceso da quando la maggior parte degli studiosi, e a volte anche degli addetti ai lavori, ha iniziato a percepire il tema dell'abitare come sempre più legato ai grandi mutamenti della società moderna. In effetti, l'identificazione del perimetro di azione delle politiche del *social housing* dipende sempre più spesso dall'evoluzione del significato stesso di casa, come afferma Mugnano: «... *La casa porta con sé delle forti contraddizioni in quanto è contemporaneamente un oggetto fisico, architettonico e una costruzione culturale e sociale. Vi sono infatti standard abitativi da garantire, norme igieniche da rispettare ma allo stesso tempo ogni cultura, società, generazione ed epoca ha avuto, e continua ad avere, significati diversi legati alla casa. La divisione degli spazi interni, il rapporto tra spazio interno e spazi comuni, la relazione tra casa e quartiere hanno una diretta applicazione sulle forme architettoniche, sugli stili di abitare, ma anche sul valore economico del bene ...*» (Mugnano, 2017, p. 12). Sempre secondo Mugnano, «... *il tema della casa sta cambiando lentamente ma inesorabilmente, rispetto al passato. Studiare la domanda abitativa è certamente centrale in quanto può aiutare a far emergere o mettere in luce alcuni mutamenti storici, sociali ed economici della società. Nel periodo postbellico la questione abitativa si concentrava soprattutto sul tema della ricostruzione e dell'accesso a standard abitativi moderni. Durante il periodo dell'industrializzazione e dell'urbanizzazione, il tema centrale era fornire una risposta immediata e a buon mercato alla domanda di casa espressa da masse di lavoratori che affluivano nei grandi centri urbani come nuova forza lavoro. Quali sono i bisogni abitativi dell'Italia contemporanea? La flessibilità e la precarietà lavorativa, la*

¹¹ http://www.mit.gov.it/mit/mop_all.php?p_id=04043 pagina 7.

forte attenzione delle giovani generazioni ai temi legati alla sostenibilità ambientale, i nuovi modelli familiari, e altri fenomeni come l'invecchiamento della popolazione richiedono certamente un cambio di marcia delle risposte pubbliche e private nell'ambito dell'abitare. Nel contesto italiano degli ultimi venti anni sono emersi nuovi bisogni abitativi da parte sia delle popolazioni più vulnerabili, che da quelle meno vulnerabili e pur sempre in maggiore difficoltà nell'accesso alla casa. Non si tratta solamente della cosiddetta area grigia, ma anche di quelle fasce che, pur essendo state protette dal sistema abitativo del secolo scorso, cominciano a mostrare alcune fragilità. Lo scenario dei bisogni abitativi è quindi complesso e le risposte prodotte si sono o si stanno moltiplicando e differenziando...» (Ivi, p. 11).

La questione abitativa, dunque, e in particolare quella del *social housing* sono legate a dimensioni diverse dall'interpretazione della casa intesa esclusivamente come “mattoni e cemento”. D'altra parte, autori come Gurney (1990), mettono in guardia dal considerare la casa solo attraverso la dimensione emotiva.

Proprio nel tentativo di superare questa apparente insanabile dicotomia, la maggior parte degli autori impegnati sul tema dell'abitare hanno adottato un approccio multidimensionale in grado di prendere in considerazione le tante dimensioni che interessano l'*housing*. A tale proposito, Easthope (2004) definisce la casa come la sintesi di tre grandi famiglie di dimensioni: la dimensione socio-spaziale, la dimensione psico-spaziale; e la casa come contenitore di emozioni.

In realtà, le dimensioni coinvolte nella questione abitativa sono probabilmente ancora più numerose, ciò che conferisce alle politiche di *social housing* un particolare carattere di complessità legato appunto alla multidimensionalità, sia dei problemi a cui le politiche intendono far fronte, sia delle soluzioni messe in opera. Ciò riguarda in modo particolare la dimensione territoriale come ambito privilegiato delle politiche di sviluppo locale. In tal senso, Saccomani afferma che «... il territorio non è più inteso come semplice supporto di funzioni ed interventi, ma come un'entità complessa e multidimensionale con proprie specificità locali, storia e identità: queste specificità sono una dimensione fondamentale dei processi dello sviluppo e le politiche di sviluppo devono riconoscerle e valorizzarle ...» (Saccomani, 2004, p. 25).

Proprio all'aspetto della multidimensionalità dell'abitare si sono recentemente ispirati alcuni interventi di *housing* in Italia come, ad esempio, il progetto QUA.FA.S.I.¹² in Toscana. Come messo in evidenza da Monesini e Ruggieri «*A partire da una prospettiva ecologico sociale e multidimensionale dell'abitare, lo scopo del progetto era quello di approfondire i fattori macro-sociali, abitativi e relazionali del quartiere e la qualità delle relazioni sociali in famiglia e a scuola per capire i meccanismi che generano disagio nelle persone, nelle famiglie e nei bambini e costruire degli interventi sperimentali di riduzione del disagio e di promozione della resilienza*» (Monesini, Ruggieri, 2014, p. 15).

Come ben definito da Bonetti riguardo a tale progetto sperimentale «... *L'esplorazione delle modalità concrete dell'abitare è alla base del progetto QUA.FA.S.I è un progetto di ricerca-azione realizzato in uno storico quartiere di edilizia residenziale pubblica il cui esito finale è costituito dalla sperimentazione di un servizio sociale di prossimità. Il progetto si propone di promuovere condizioni di maggior benessere e di maggior inclusione assumendo come riferimenti cardine due piani in rapporto reciproco sostegno: da un lato l'agency e la partecipazione degli abitanti alle scelte che li riguardano, dall'altro, la trasformazione dei contesti di vita attraverso l'attivazione delle risorse sociali. Collocandosi al livello di condominio e di quartiere, il progetto muove dalla dimensione locale dell'abitare per sostenere processi generativi di relazioni, attività e strategie che non si limitano a redistribuire beni per colmare mancanze, ma mirano piuttosto a costruire le condizioni per l'esercizio di una maggior cittadinanza...*» (Bonetti, 2014, p. 47).

Riflettendo sugli insegnamenti di tale intervento condotto in Toscana, Guerrini afferma che «*L'estensione del concetto di abitare, dalla casa al contesto, si concretizza nel riconoscere centralità ad altre dimensioni come il rapporto con il quartiere, le relazioni di convivenza e le interazioni con altri attori del territorio*» (Guerrini, 2014, p. 61).

¹² Il progetto QUA.FA.S.I. (Quartiere, Famiglia e scuola insieme), realizzato nel periodo 2011-2014 nei comuni di Viareggio, Lucca e Capannori e finanziato dalla Regione Toscana all'interno del bando: "Finanziamento di ricerche interdisciplinari finalizzate all'individuazione e alla riduzione delle condizioni di disagio abitative e sociali nelle strutture insediative dell'edilizia residenziale pubblica" ha visto la partecipazione dell'Università di Firenze (Dipartimento di Scienze della Formazione e Psicologia), dell'Università di Pisa (Dipartimento di Scienze Politiche), dell'Ente gestore dell'edilizia residenziale pubblica di Lucca e delle amministrazioni comunali di Viareggio, Lucca e Capannori.

Le caratteristiche delle politiche del *social housing*, dunque, non possono che essere caratterizzate dalla multidimensionalità e dall'interrelazione tra le differenti dimensioni della realtà sociale, quest'ultima essendo peraltro in continuo divenire. In tale quadro di dinamicità e di interrelazioni continue tra aspetti e dimensioni differenti, l'attore può giocare un ruolo decisivo attraverso le sue politiche o anche attraverso il suo disimpegno. Come fa notare Mugnano, tra gli anni '70 e '90, in Italia, si registra «... *la perdita di interesse da parte del settore pubblico verso il tema dell'abitare. Questo ha provocato diversi effetti. In prima battuta vi è stata una drastica, ma inesorabile, contrazione dei finanziamenti degli investimenti pubblici nell'ambito della casa. Più in generale si può dire che in questi anni inizia un processo di smantellamento della questione abitativa che si è concretizzato sotto diverse forme. Ciò è vero soprattutto per i quartieri di edilizia residenziale pubblica. Dagli anni '70 fino alla metà degli anni '90 queste aree escono completamente dall'agenda politica e sociale dei nostri governi nazionale e locali. Questi vent'anni di completo disinteresse da parte dell'attore pubblico si sono concretizzati in un più generale disinteresse per la manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli immobili. I quartieri di edilizia residenziale pubblica passano da edifici all'avanguardia, rispondenti a standard abitativi, a luoghi di disagio abitativo e di degrado edilizio ...*» (Mugnano, 2017, p. 30).

Per avere una idea del carattere complesso e multidimensionale delle politiche di *social housing* può essere citato il caso della Comasina a Milano, un esempio emblematico delle dinamiche sociali e economiche, oltre che urbanistiche, che la progettazione e la realizzazione di un intero quartiere di edilizia popolare può conoscere. Il quartiere, la cui costruzione fu iniziata nel 1953 su iniziativa dell'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP), fu il primo esempio di quartiere autonomo e auto-sufficiente nella storia della pianificazione urbana in Italia, con i suoi quattro grandi condomini collegati alla piazza principale e con soluzioni altamente innovative, almeno per l'epoca, in materia di "mobilità debole" (con un sistema di vialetti e strade pedonali completamente separate dalle strade dedicate al traffico automobilistico), di risparmio energetico (dispositivi termoidraulici) e di spazi verdi e comunitari (con piccoli giardini e parchi interni). Come fa notare Mugnano «... *questi elementi urbanistici innovativi, tuttavia, ben presto si trasformarono in criticità. Gli spazi verdi e le aree pedonali sono diventati infatti dei luoghi protetti per la micro-criminalità e per il controllo dello spaccio di droga. Agli inizi*

degli anni '60, il quartiere diventa una "no-go area", stigmatizzato per la presenza di criminalità nella zona. La struttura architettonica di quartiere autosufficiente è stata percepita dagli abitanti come una forma di isolamento e di distacco dal resto della città: un'isola tra i continenti. La presenza dei servizi, in breve, si è trasformata in un ostacolo invece che un punto di forza, in quanto molti dei servizi di contrasto al disagio sociale della città, come ad esempio la Casa Albergo che accoglieva immigrati in forte bisogno abitativo, vennero collocati nel quartiere. Per più di vent'anni il quartiere ha quindi esperito una traiettoria discendente, diventando una delle zone della periferia di Milano più problematiche ...» (Ivi, p. 32).

Se, dunque, l'esperimento di edilizia popolare della Comasina ha seguito fin dalla sua creazione, e per oltre un ventennio, traiettorie diverse rispetto agli obiettivi originari di riduzione del disagio sociale, è interessante rilevare che il quartiere ha subito in seguito, attorno a metà degli anni ottanta, una profonda metamorfosi. Grazie alla costruzione della metropolitana, alle attività delle organizzazioni della società civile e dell'associazionismo culturale, oltre a un piano di vendita del patrimonio dell'ALER (Azienda Lombarda Edilizia Residenziale), il quartiere ha cambiato volto e si stima che oltre i due terzi dei residenti nel quartiere abbiano acquistato nel corso degli anni il proprio alloggio.

Naturalmente, nonostante la rivalorizzazione del quartiere, gli obiettivi originari di edilizia popolare rivolta a famiglie in situazioni di disagio sociale sono stati completamente rielaborati dalle dinamiche sociali, in un primo tempo nella direzione dell'isolamento di famiglie che invece dovevano essere messe in contatto con il tessuto urbano circostante e in seguito nella direzione di un approccio legato all'incentivazione della proprietà privata degli alloggi che è tutt'altra cosa rispetto agli interventi di attuazione delle politiche di *social housing*.

In realtà, l'edilizia residenziale pubblica in Italia, in assenza di una chiara politica di promozione degli alloggi sociali da parte dei differenti governi che si sono succeduti negli ultimi decenni, rappresenta, di fatto, un settore residuale e trascurabile del mercato immobiliare (Minelli, 2004). Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, infatti, si attesta in Italia attorno al milione di unità abitative (Federcasa, 2015, p. 5), notevolmente inferiori alla maggior parte degli altri paesi europei (Housing Europe, 2017) che, invece,

hanno promosso politiche di *social housing*, anche se dagli esiti a volte discutibili come nei casi più volte citati della Francia e del Belgio.

L'esempio della Comasina, tuttavia, rimane di grande attualità poiché mette bene in luce la grande varietà degli attori che intervengono nel settore dell'abitare, attori che si sono moltiplicati in maniera considerevole a partire dagli anni '80 e '90, periodo in cui l'attore pubblico si è sostanzialmente ritirato, ad eccezione di alcune esperienze di amministrazioni locali particolarmente attive, dal settore dell'alloggio sociale.

2.3. La natura “evolutiva e processuale” del *Social Housing*

I cambiamenti della realtà sociale degli ultimi decenni hanno riguardato, naturalmente, anche il settore del *social housing* ampliando la platea dei potenziali beneficiari, ovvero di coloro che si trovano in situazioni di vulnerabilità abitativa. Si tratta, in sostanza, di una evoluzione per certi aspetti “naturale” che ha a che fare con il carattere processuale del concetto stesso di *social housing*.

In effetti, come afferma Mugnano «... *Sia nella forma di esclusione dal mercato abitativo, sia nella forma di esclusione territoriale, la vulnerabilità abitativa del vecchio millennio veniva interpretata, vista e circoscritta alle fasce più deboli ed emarginate della popolazione. La vulnerabilità abitativa del nuovo millennio pur mantenendo, e in alcuni casi accentuando, le condizioni di forte esclusione (vedi ad esempio le condizioni di estrema povertà abitativa dei rifugiati), sembra allo stesso tempo tingersi di tinte molto più tenui, come il difficile accesso della classe media al mercato immobiliare. Gruppi sempre più ampi della popolazione vivono infatti in uno stato di fragilità abitativa che in parte dipende dalle condizioni economiche e in parte dalla vulnerabilità territoriale... Da una parte, il – nemmeno tanto lento – taglio alla spesa pubblica, aggravata da una profonda crisi finanziaria mondiale (nel 2008) ed economica nazionale (2011), ha creato una nuova questione di “housing affordability” (ndr¹³) che riguarda nuovi gruppi sociali (giovani coppie con o senza figli, famiglie immigrate, nuclei immigrati, etc.). Un numero*

¹³ Per *housing affordability* si intende un indicatore che misura l'accessibilità al mercato immobiliare. Tale indicatore si basa sul rapporto tra il prezzo medio per l'acquisto o l'affitto di una casa e il reddito mediano nazionale. Per approfondimenti sulla questione *dell'housing affordability* vedi: Nelson, Bowles, Juergensmeyer, Nicholas (2008); Sisternas Tusell (2017); Acolin, Green (2017).

sempre maggiore di cittadini sembra essere intrappolato in un limbo. Se da una parte infatti questi gruppi hanno redditi troppo elevati per essere considerati eleggibili agli strumenti di protezione abitativa dell'edilizia residenziale pubblica, allo stesso tempo sono troppo deboli economicamente per entrare nel mercato abitativo privato. La letteratura scientifica identifica questi gruppi sociali come la nuova area grigia delle politiche abitative ...» (Mugnano, 2017, pp. 36-37).

Quest'area grigia ha un'ampiezza un tempo sconosciuta (Lodi Rizzini, 2013, pp.2 e 6; Mugnano, 2017, pp. 18, 42-48). Ai soggetti classici in situazione di vulnerabilità abitativa, quali le famiglie a basso reddito e quelle in disagio sociale, gli immigrati, le giovani coppie, ecc., (Tosi, 2002; Edgar, Doherty, Meert, 2002; Mugnano, 2017, pp. 31 e 49) si sono aggiunte recentemente famiglie di attori che spaziano dai rifugiati stranieri agli immigrati più o meno regolari, dagli studenti fuori sede agli anziani, questi ultimi, rimasti spesso soli ad occupare il proprio alloggio e non più in grado di provvedere alle spese di affitto o anche di manutenzione in caso di alloggi di proprietà (D'Innocenzo, 2001; Mugnano, Palvarini, 2012).

Gli immigrati costituiscono una categoria sociale particolarmente a rischio. Come fa notare Tradardi «*Lo sfruttamento della condizione di ricattabilità degli immigrati crea un mercato a sé, contraddistinto da abitazioni sotto i limiti dell'abitabilità e considerati irrecuperabili per le esigenze della popolazione locale*» (Tradardi, 2004, p. 143). Spesso, purtroppo la questione abitativa degli immigrati si configura come un vero e proprio rifiuto alla loro integrazione da parte delle popolazioni autoctone. La riluttanza ad avere immigrati come vicini di casa può dar luogo al rifiuto a far entrare individui e gruppi indesiderati nello spazio in cui si identifica una comunità o l'uscita dallo stesso spazio per non dividerlo con i nuovi arrivati (Somma, 2004, p. 123).

Per quanto riguarda gli anziani, come fanno notare Baldini e Beltrametti, la loro condizione è spesso definibile come “*house rich-cash poor*”, ovvero persone relativamente povere in termini di reddito, anche a causa di politiche pensionistiche meno generose rispetto al passato e per l'allungamento della durata della vita media, ma relativamente ricche in termini di patrimonio immobiliare (Baldini, Beltrametti, 2015, p. 73).

La crisi economica del 2009 ha fatto emergere, dunque, un'ampia zona grigia della popolazione che pur disponendo di un reddito, non riesce, comunque, a sostenere le spese dell'abitazione con il conseguente ampliamento della componente sociale della domanda abitativa, interessando soprattutto le famiglie a bassa patrimonializzazione (Puccetti, Sambo, Valzania, 2014, p. 159).

Rientrano in questa area grigia anche coloro che, soprattutto in Italia, sono stati colpiti con la propria abitazione da disastri naturali, come inondazioni, terremoti, movimenti franosi, e da disastri provocati direttamente o indirettamente dall'attività umana, come l'inquinamento, l'urbanizzazione selvaggia e illegale in zone dove l'edificazione era proibita (prossimità di canali, pendii di scolo delle acque piovane, ecc.) (Frigerio et al., 2016; Frigerio, Strigaro, Mattavelli, Mugnano, De Amicis, 2016; Mela, Mugnano, Olori, a cura di, 2016; Mela, Mugnano, Olori, a cura di, 2017).

Tali categorie a rischio di esclusione sociale, a causa della loro condizione di estrema fragilità abitativa, sono spesso costrette ad accettare soluzioni di segregazione territoriale (Bolt, 2009;), ovvero di alloggi in veri e propri quartieri degradati che hanno iniziato a svolgere una funzione di *filtering* (Morbelli, 2001, p. 16), ossia di una funzione di approdo, e comunque almeno nelle intenzioni, di passaggio all'inizio della propria carriera abitativa. Si tratta di territori caratterizzati da una forte deprivazione sociale e culturale e una notevole segregazione socio-spaziale rispetto al tessuto urbano circostante e interessati da dinamiche importanti di mobilità dei residenti che spesso considerano la propria situazione disagiata dal punto di vista abitativo come meramente di passaggio.

Naturalmente, il fenomeno del *filtering*, insomma di quartieri e di situazioni abitative di passaggio è conosciuto da tempo. In molti centri urbani degli Stati Uniti, come in molte città europee, infatti, la mobilità abitativa è spesso legata alle ondate migratorie che si succedono e che interagiscono a volte con il contesto territoriale (ISMU 2003, p. 24; Dondi Dall'Orologio, Manaresi, Marcatili, 2011). A New York, nel quartiere denominato Little Italy situato nella Lower Manhattan, che agli inizi del secolo scorso era la zona di approdo dell'immigrazione italiana (peraltro con forte concentrazione di tipo regionale in alcune vie del quartiere: i napoletani principalmente in Mulberry Street, i siciliani in

Elizabeth Street e i calabresi e i pugliesi in Mott Street¹⁴), a metà del '900 si è registrata una progressiva e costante occupazione da parte di popolazione di origine cinese proveniente in parte dal confinante quartiere di China Town (Schiavo, 2015). Così come in alcune città olandesi (Kestellot, Cortie, 1998), in particolare all'Aja, esistono interi quartieri i cui residenti sono prevalentemente di origine turca e altri dove invece sono gli immigrati polacchi, impiegati soprattutto nel settore dell'edilizia, a rappresentare la comunità maggioritaria (Bonifazi, 2008).

Tali fenomeni e caratteristiche, che riguardano soprattutto il contesto urbano, spesso interessano indistintamente, sia le zone periferiche, sia le zone centrali degli insediamenti urbani, come ad esempio nella zona centrale di via Paolo Sarpi a Milano denominata China Town (Cristaldi, 2012), o il rione dell'Esquilino a Roma in pieno centro storico (Mudu, 2006; Mudu, 2003), o come alcuni quartieri centrali di Bruxelles (Kestellot, Cortie, 1998).

2.4. La moltiplicazione degli attori

Le politiche pubbliche hanno iniziato a perdere inesorabilmente terreno nel settore del *social housing*, sia per una carenza di risorse, sia per una sorta di disinteresse per le fasce in situazione di vulnerabilità abitativa, a vantaggio di politiche tendenti a incentivare i potenziali proprietari di casa grazie a misure di sgravi fiscali (ad esempio sugli interessi dei mutui), sia per i compratori che per i costruttori.

In tale quadro, gli ultimi decenni hanno fatto registrare un cambiamento importante, sia al livello dei soggetti beneficiari delle politiche abitative, sia al livello degli attori che hanno attuato tali politiche (Mugnano, 2017, pp. 102-110).

Per quanto riguarda gli attori beneficiari, il loro aumento esponenziale ha posto una serie di nuove questioni che interessano tanto la progettazione, che la realizzazione delle politiche abitative che in tal senso aumentano il grado di complessità di tali politiche. E, naturalmente, interessano in maniera rilevante la possibilità di condurre esercizi ed azioni di monitoraggio e valutazione.

¹⁴ <https://www.triplemint.com/blog/the-history-of-little-italy-nyc/>

In effetti, negli ultimi decenni si è sempre più affermata l'importanza del principio che le politiche di *social housing* non riguardano solo l'aspetto del "mattoni e cemento" ma tutta una serie di dinamiche e processi sociali che a tali politiche sono legate. Insomma, il riconoscimento via via crescente delle politiche di *social housing* come strumento per favorire la lotta alla povertà e all'esclusione sociale ha comportato l'apertura a una serie di attori, che operano nelle dimensioni territoriale e locale, che rappresentano il contesto privilegiato delle politiche dell'abitare.

In altre parole, se si riconosce la necessità che l'elaborazione e l'implementazione delle politiche di *social housing*, nonché le azioni di monitoring e valutazione, debbano adottare un approccio fortemente partecipativo volto a coinvolgere e valorizzare le risorse (comprese quelle umane e sociali) presenti nel territorio, allora occorrerà riconoscere anche tutti gli attori presenti al livello locale come soggetti imprescindibili per le politiche dell'abitare. Una tale attenzione agli attori del territorio è fondamentale nella misura in cui i beneficiari potenziali delle politiche di *social housing* possono mutare in maniera anche considerevole a seconda dei contesti ai quali tali politiche si riferiscono. In altre parole, il tessuto sociale ed economico non può prescindere dall'esercitare un ruolo primordiale in ordine ai contenuti e alle modalità di attuazione delle politiche abitative.

Si tratta, in sostanza, di integrare i punti di vista, i bisogni ma anche le istanze dei differenti attori potenzialmente beneficiari e non beneficiari in una sorta di processo di concertazione teso a valorizzare il territorio e a fare della politica di *social housing* un vero e proprio strumento e volano di sviluppo locale. Tale concertazione, che va oltre il tema del rapporto tra pubblico e privato, si configura come un vero e proprio esercizio di *governance*, ovvero di un «... processo di coordinamento di attori, di gruppi sociali, di istituzioni per il raggiungimento di fini comuni, discussi e definiti collettivamente all'interno di un ambiente sempre più frammentario e incerto...» (Bagnasco, Le Gales, 1997, p. 38).

In quanto ai soggetti promotori e attuatori delle politiche abitative, anche in questo caso si è assistito negli ultimi decenni alla moltiplicazione degli attori coinvolti. In realtà, l'implicazione di un numero crescente di attori si è resa necessaria di fronte all'inefficacia della pianificazione urbanistica quando questa si è interessata solo, o prevalentemente, alla parte fisica della questione dell'abitare. Si tratta di un passaggio fondamentale,

avvenuto agli inizi degli anni 2000, nella concezione delle politiche di *social housing* rispetto alle quali un ruolo di primo piano è stato assunto proprio dall'urbanistica che è passata da un approccio "razionalista" a un approccio "concertativo e consensuale", quello che alcuni autori hanno definito come "urbanistica consensuale" (Urbani, 2000).

In altri termini, la necessità della pratica della concertazione appare come una misura atta a tenere conto delle differenti tipologie di attori che intervengono nel campo delle politiche abitative e dunque come uno strumento per governare la complessità. La questione mette «... *in luce la dimensione strategica che la concertazione assume nei confronti delle politiche di riqualificazione e sviluppo urbano e territoriale: la mobilitazione delle risorse (non solo quelle finanziarie, anche se questo è un aspetto fondamentale, ma anche quelle conoscitive, organizzative, progettuali, di consenso), il far lavorare insieme e nello stesso tempo soggetti diversi sullo stesso programma, e la costruzione di una coalizione di soggetti pubblici e privati attorno a una visione condivisa vengono indicati come elementi centrali nelle nuove forme di programmazione e pianificazione, elementi centrali anche per dare continuità alle azioni che costituiscono il programma ...*» (Saccomani, 2004, p. 24).

Naturalmente, le differenti forme di concertazione, così come ogni forma concreta di coordinamento, dovranno interessare non solo il momento della programmazione/pianificazione e quello della realizzazione dei programmi e delle politiche, ma anche e soprattutto l'esercizio del monitoraggio e della valutazione.

2.4.1. L'interazione tra pubblico, privato e privato sociale

Se nel periodo post bellico, le politiche abitative e più in particolare quelle legate alle diverse forme di edilizia residenziale pubblica erano la prerogativa dello Stato centrale o delle istituzioni e organizzazioni ad esso legate, con il diminuire delle risorse pubbliche nei decenni successivi, soprattutto in Italia, la partnership tra pubblico e privato ha assunto una importanza strategica, sia dal punto di vista finanziario, che da quello più strettamente legato a una divisione di compiti via via sempre più netta. All'inizio, infatti, all'attore pubblico spettavano sia le fasi di progettazione/pianificazione, sia quelle della realizzazione delle opere.

Successivamente, con il rarefarsi appunto delle risorse pubbliche, l'attore privato ha assunto una importanza sempre maggiore. In tale quadro, l'attore pubblico si è sempre più limitato a finanziare la progettazione e programmazione dei singoli interventi delle politiche abitative, mentre ai privati è stato affidato il compito di finanziare, grazie anche a sostegni indiretti sotto forma di sgravi fiscali e di altre misure e incentivi di tipo finanziario e non, la realizzazione dei singoli interventi. A tale proposito, «... *Emblematico è il caso dei PRUSST (ndr ¹⁵) in cui il finanziamento pubblico è destinato esclusivamente alla progettazione: con poche risorse il Ministero ha cercato di lanciare politiche complesse, fidando nel fatto che la progettazione unitaria e il ruolo di stimolo del Ministero stesso avrebbero assicurato l'interesse dei privati. Non sempre gli incentivi all'intervento dei privati hanno funzionato: molto dipende dalla situazione e dalla collocazione nella città dell'area investita dal programma, come dimostra la più scarsa propensione dei privati ad investire nelle aree dei PRU (ndr ¹⁶), in genere periferiche ...*» (Saccomani, 2004, p. 29).

In realtà, le due logiche, quelle dell'attore pubblico e quelle dell'attore privato, differiscono profondamente non solo per gli obiettivi finali – nel primo caso l'interesse della collettività e nel secondo il profitto – ma anche per le modalità di intervento. Mentre l'attore pubblico, soprattutto al livello delle amministrazioni regionali e locali, per sua natura può essere propenso al coinvolgimento della grande varietà di attori presenti sul territorio e a prendere in considerazione i differenti aspetti e le differenti dimensioni interrelati alle politiche di *social housing*, l'attore privato potrebbe considerare tali attenzioni come un sistema dispendioso e anti economico di attuare gli interventi.

La partnership tra attore pubblico e attore privato è, dunque, per sua natura dialettica soprattutto per quelle politiche abitative che, affermatesi negli anni '90, miravano alla riqualificazione urbana di zone degradate e affette da processi di esclusione sociale. Tali politiche erano ispirate da un approccio culturale che attribuiva all'aspetto del disagio sociale un'importanza particolare, approccio poi fatto proprio dall'Unione Europea in continuità con le esperienze dei programmi di lotta alla povertà nel quadro di politiche urbane dove la dimensione sociale aveva un rilievo fondamentale.

¹⁵ Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio

¹⁶ Programmi di recupero urbano

Si trattava, dunque, di politiche che integravano l'aspetto fisico – di tipo edilizio e urbanistico – con quello di carattere sociale ed economico nel quadro più generale di lotta contro l'esclusione sociale. Ciò che mette in evidenza le problematiche del rapporto tra pubblico e privato nel settore delle politiche abitative. A tale proposito, Cremaschi afferma che «... *se la riqualificazione urbana pone l'accento sulla partnership per lo sviluppo, la rigenerazione subordina la partnership ad un'azione di inclusione sociale specifica ...*» (Cremaschi, 2002b, in Saccomani, 2004 p. 30). Come sottolinea Saccomani «... *Questa politica si rivolge quindi prevalentemente alle aree urbane di crisi e di marginalità, aree in cui disagio sociale, mancanza di opportunità economiche, contesti sottodotati rispetto agli standard correnti di qualità urbana, generano anche situazioni di estraneità ed ostilità rispetto agli ambienti circostanti. In questo filone il concetto di integrazione assume una valenza particolare: integrazione di azioni che hanno come obiettivo di fondo quello di intervenire contestualmente su tutte le dimensioni che sono all'origine delle situazioni di degrado e di deprivazione, azioni multidimensionali perché multidimensionale è il carattere dei processi di formazione del disagio. ...*» (Saccomani, 2004, p. 29).

In tale quadro, Padovani afferma che occorre «...*non limitarsi ad organizzare la compresenza nello spazio e nel tempo di più tipi di azioni funzionalmente interconnesse, ma prestare attenzione al valore aggiunto che può derivare dall'attivazione di nessi rilevanti fra le differenti azioni, i loro impatti specifici e i diversi attori coinvolti ...*» (Padovani, 2002, in Saccomani, 2004, p. 30).

In un contesto dove le politiche di *social housing* non possono essere interpretate in maniera riduzionista, come mero intervento edilizio o esclusivamente come intervento sociale, sono proprio le difficoltà della partnership del rapporto tra l'attore pubblico e l'attore privato ad aver aperto la strada all'intervento di un terzo attore: il privato sociale.

Il privato sociale, o terzo settore, ha una tradizione consolidata di presenza attiva nelle politiche di edilizia residenziale pubblica grazie anche, da una parte allo spazio lasciato dall'attore pubblico, sempre più in difficoltà - a causa soprattutto delle risorse pubbliche sempre più limitate - nel mantenere un livello qualitativo accettabile dei servizi legati all'abitare, e dall'altra all'attivazione dei cittadini – fenomeno tuttavia più recente – nella creazione di risposte, spesso innovative, ai tanti problemi posti da un *housing* nettamente

insufficiente rispetto alla domanda. Come afferma Mugnano, «... *Il variegato mondo del terzo settore negli interventi dell'abitare ha assunto forme molto diverse: dai tradizionali gruppi di volontariato che operano nell'ambito della grave emergenza abitativa, offrendo centri di ascolto territoriali all'interno delle parrocchie per l'emersione e la configurazione dei bisogni; ai servizi gestiti ed organizzati da cooperative sociali con operatori altamente qualificati e professionalizzati, i quali offrono servizi e gestiscono progetti di accoglienza per le persone senza dimora, per le emergenze umanitarie o per le famiglie sfrattate; a imprese sociali e/o cooperative sociali che gestiscono grandi progetti di comunità. Contrariamente al passato, il terzo settore non ha più solo una forte impronta religiosa, ma ha sempre più al suo interno operatori fortemente specializzati e qualificati e si configurano da un punto di vista giuridico come associazioni, cooperative sociali, imprese sociali o fondazioni. E, non da ultimo, in molti casi il terzo settore ha rappresentato una risposta efficace e in alcuni casi anche innovativa, seppure parziale, ai bisogni emergenti delle popolazioni. In altre parole, sono attori privati con una forte "mission" sociale che rispondono ai bisogni abitativi inevasi dai soggetti tradizionali, ossia l'attore pubblico e le istituzioni sindacali. Essi hanno dimostrato nel tempo un'interessante capacità gestionale ed economica e una certa capacità di innovazione organizzativa ..» (Mugnano, 2017, p. 105).*

Il privato sociale, dunque, svolge una funzione fondamentale non solo da un punto di vista pratico, ma anche da quello del superamento di politiche di edilizia residenziale pubblica fondate su interventi unicamente – o quasi unicamente – di tipo infrastrutturale. È ciò che viene definito come approccio “area-based”, ossia il riconoscimento al territorio di una pluralità di ambiti e dimensioni che lo compongono, ovvero di tipo fisico, sociale ed economico.

Questa partnership, allargata anche al privato sociale, in Italia ha prodotto nuovi modelli di politiche abitative che hanno ridisegnato la relazione classica tra pubblico e privato in materia di edilizia residenziale pubblica. A tale proposito, Mugnano afferma: «... *È solo alla metà degli anni '90, sulla scia dei programmi URBAN, che l'Italia entra in una seconda fase di programmazione delle politiche urbane con una forte attenzione ai temi sociali. I più importanti sono i Contratti di Quartiere, ovvero interventi sperimentali di edilizia sovvenzionata volta alla riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale*

pubblica, che si basavano su un forte partenariato tra le amministrazioni locali, il privato e il privato sociale in una visione multidimensionale delle dinamiche abitative. Quasi simultaneamente, nel 1998, nascevano anche i programmi di Recupero Urbano e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST), i quali spostavano il focus dell'intervento, dalla prevalente funzione residenziale a quella più vasta dello sviluppo sostenibile, sotto il profilo economico, sociale ed ambientale. In questo modo il modello di azione nei contesti di degrado diviene il progetto locale integrato. L'azione si configura come multiscopo e interattiva, concertata e partecipata in quanto contrattualizzata dai diversi attori locali e stakeholders. I Contratti di Quartiere diventano l'espressione di azioni che mirano a promuovere interventi che non sono solo più materiali ma anche immateriali...» (Ivi 2017, p. 93).

In tale quadro, le associazioni del terzo settore sono diventate, a partire dagli inizi degli anni 2000, un attore fondamentale della questione abitativa e un riferimento per le amministrazioni comunali e le istituzioni operanti sul territorio che non riescono più a rispondere, o lo fanno in modo incompleto e parziale, alle crescenti domande abitative dei cittadini. Tale funzione imprescindibile del terzo settore è resa possibile dalla flessibilità, dalla tempestività, dalla capacità relazionale degli agenti del volontariato che diventano valori imprescindibili a fronte della riduzione di risorse economiche (Baldisseri, 2014, p. 161).

Occorre ricordare che la nuova partnership non ha funzionato così come ci si immaginava. E questo per due motivi fondamentali che sono legati alla complessità insita nelle politiche di *social housing*: l'impreparazione degli attori e la priorità data al progetto (a scapito del contesto territoriale e più in generale della politica).

Per quanto riguarda il primo aspetto, si tratta di un esito abbastanza prevedibile vista la differente natura dei soggetti coinvolti ma anche il loro differente grado di preparazione, spesso non all'altezza delle esigenze amministrative e procedurali dei progetti.

In quanto al secondo aspetto, «... la possibilità che un progetto venga finanziato dipende anche dalla qualità della proposta in termini di innovatività e progettualità locale. In questo modo si valuta il progetto ma si perde di vista il bisogno territoriale. In altre parole, nel caso italiano non si individuano le aree che necessitano di intervento secondo

critéri nazionali ma si valutano le proposte progettuali piú interessanti e innovative, Al contrario, si dà prioritá alla valutazione dei progetti, con il rischio di non tener conto del fatto che queste aree possono non essere necessariamente quelle piú problematiche del contesto urbano di riferimento ...» (Ivi, p. 94).

2.4.2. I nuovi attori e le esperienze innovative

Per completare il quadro degli attori che intervengono nel settore dell'abitare, non si può non fare riferimento all'emergere di nuovi attori e alla realizzazione di alcune esperienze innovative che, pur non rappresentando la soluzione alle tante questioni poste, pur tuttavia costituiscono un elemento di riflessione affinché le politiche di *social housing* siano piú efficaci.

In effetti, attorno alla casa e piú in generale alla questione dell'abitare, numerose sono le esperienze, non solo in Italia, che hanno cercato di fornire prime risposte al progressivo disimpegno dell'attore pubblico rispetto alla forte domanda di alloggi. Tale disimpegno, in alcuni casi, ha assunto significati paradossali tra gli anni '70 e gli anni '80 poiché mentre cresceva in tutta Europa la domanda di edilizia residenziale pubblica, non solo gli Stati diminuivano il loro impegno, soprattutto finanziario, ma, da una parte si dimostravano spesso incapaci di gestire l'ingente patrimonio immobiliare pubblico non utilizzato e, di fatto, abbandonato, e dall'altra non riuscivano a produrre effetti sul fenomeno degli alloggi privati sfitti. È in questo periodo, dunque, che, di fronte alla difficoltà degli stati di individuare soluzioni efficaci al problema della forte domanda di alloggi a prezzi accessibili, nascono i primi movimenti per la casa.

In tale quadro, le prime esperienze interessanti, risalenti agli anni '70, riguardano la Danimarca con il caso della cittadina di Hillerod e di un piccolo sobborgo a nord di Copenaghen. Si tratta di esperienze, definite di *co-housing*, che mirano innanzitutto alla costruzione di comunità attorno al progetto immobiliare. Il modello, fondato sulla condivisione da parte dei residenti di una scelta consapevole di nuovi modi di abitare, si basa, da una parte sulla sostenibilità ambientale, e dall'altra sulla condivisione di spazi comunitari dedicati ai servizi comuni e al tempo libero. Tale modello ispirò molte esperienze nel nord Europa e in seguito anche negli Stati Uniti, in Canada, in Australia e in Nuova Zelanda (Guidotti, 2013; Gresleri, 2015).

Sempre in Danimarca, nello stesso periodo, prende forma un'esperienza innovativa che ha ispirato diverse generazioni di movimenti per la lotta per la casa e che ha vissuto, malgrado alterne vicissitudini, fino ai giorni nostri: la Città Libera di Christiania. Nel 1971, un gruppo di hippies provenienti da vari paesi europei e nord americani occupò una ex base navale costituita da edifici abbandonati che si estendeva per circa 20 ettari in uno dei quartieri centrali di Copenaghen (Vanolo, 2011). La comunità, che oggi conta circa mille persone (Coppola, Vanolo, 2014), si è basata per trent'anni sul principio dell'autodeterminazione e della proprietà collettiva. Tollerata dalle autorità per molto tempo, dagli inizi degli anni duemila il governo ha tentato a varie riprese di riprendere possesso dell'area spinto anche dal fatto che la libera vendita e il consumo di droghe leggere aveva attirato la micro criminalità della città scatenando vere e proprie guerre tra bande, tutte esterne a Christiania, per il controllo dello spaccio degli stupefacenti. In seguito al deteriorarsi della situazione gli stessi abitanti hanno smantellato i punti di vendita di droghe leggere rinunciando in tal modo a uno dei principi che avevano fondato la comunità (Ferro, 2016). Nel 2011 è stato raggiunto un accordo tra abitanti e governo che prevede la concessione dell'usufrutto sull'area a condizione che gli abitanti acquistassero l'intero complesso residenziale per una somma di circa 10 milioni di euro (Coppola, Vanolo, 2014).

Anche se l'esperienza di Christiania è forse da considerarsi unica nel suo genere, a causa soprattutto delle dimensioni dell'area interessata, in Italia, l'occupazione del patrimonio immobiliare pubblico abbandonato o non utilizzato è stata oggetto di molte iniziative di autorecupero (Rizzo, 2007)¹⁷ soprattutto nelle grandi città come Roma, Milano, Torino e Genova. Si tratta di pratiche spontanee di autorganizzazione sociale, volte a mettere in atto strategie flessibili al fine di creare alloggi accessibili secondo uno spirito legato alle esperienze di *co-housing* dei primi anni '70 realizzate soprattutto nell'Europa del Nord e fondate, come già accennato, sulla sostenibilità ambientale e la condivisione di spazi e servizi comuni al livello degli abitanti di uno stesso edificio. In tal senso, le esperienze

¹⁷ L'idea dell'autorecupero è nata dal movimento di occupazioni di case e dalle lotte contro le espulsioni degli abitanti dai centri storici in Olanda e in Germania. In Olanda il movimento di lotta è riuscito, su questa proposta, a rovesciare la politica della casa del governo in carica, e al posto della costruzione di nuove case in periferia, è stato ottenuto un vasto piano di autorecupero di vecchie case.

più interessanti, soprattutto per le relazioni con le amministrazioni locali, sono probabilmente quelle condotte a Roma.

Nella capitale, infatti, grazie alla presenza di alcuni fattori quali la presenza di molti edifici pubblici non utilizzati o abbandonati e la carenza purtroppo cronica di politiche efficaci di edilizia residenziale pubblica, i gruppi e i movimenti per il diritto alla casa sono stati particolarmente attivi (Petrillo, 2017).

Il primo caso a Roma nasce dall'iniziativa dell'Unione Inquilini, che dagli anni '80, di fronte alla sordità degli amministratori, occupa sei stabili abbandonati nel centro storico; per cinque di tali stabili lo sgombero è immediato e definitivo, mentre dal luglio '89 prosegue l'autorecupero del palazzo di proprietà comunale denominato "Piazza Sonnino" ex convento S. Agata, assegnato alla Cooperativa "Vivere 2000", costituita dagli occupanti (Colombo, Pecoriello, Solimano, 2012).

Un altro caso interessante è quello dell'immobile di proprietà della Regione (con una estensione di 1.600 mq su 6 piani) situato in un quartiere molto centrale (Trionfale), in via San Tommaso d'Aquino 11/A, occupato nel 1996 da 22 nuclei familiari. L'edificio, tuttora autogestito dai residenti che lo hanno recuperato a proprie spese, ospita iniziative culturali e sociali e al suo interno hanno la propria sede numerose associazioni particolarmente attive nel quartiere e nella città nel campo sociale, artistico e culturale. Nonostante la Legge Regionale sull'autorecupero della Regione Lazio n. 55/'98, che ha visto la trasformazione di sette edifici del patrimonio pubblico in alloggi tramite le cooperative di abitanti, le sorti degli abitanti di via San Tommaso d'Aquino, organizzatisi nella Cooperativa Corallo, sono appese alla possibilità che la Regione Lazio, così come è accaduto più di una volta negli ultimi anni, pretenda la restituzione dell'immobile. Naturalmente, grazie alla mobilitazione degli abitanti, ma anche del movimento per la casa cittadino nel suo complesso, l'esperienza della cooperativa Corallo ha potuto continuare seppure in un clima di incertezza riguardo all'acquisizione del diritto a utilizzare uno stabile restaurato a proprie spese e che l'ente proprietario avrebbe probabilmente abbandonato in via definitiva. Questo senso di precarietà, unito all'esperienza comune dei lavori in autorecupero portati avanti in prima persona dai soci, ha ovviamente alimentato un forte spirito di solidarietà e socialità tra i nuclei, che nel

tempo si sono allargati con l'arrivo di molti bambini (una ventina su ventitré alloggi) (Colombo, Pecoriello, Solimano, 2012).

Le esperienze dei movimenti per la casa hanno messo in luce l'importanza non solo dell'attivazione dei cittadini nella denuncia – oltre che nella soluzione – di problemi legati all'abitare ma sono stati anche molto spesso, tanto per sottolineare l'aspetto multidimensionale dell'*housing*, il veicolo attraverso il quale si è canalizzata l'energia sociale verso obiettivi legati alla cittadinanza secondo un'idea di vera e propria *governance* piuttosto che di semplice partecipazione, come quella in auge negli anni '70, senza possibilità di incidere effettivamente sulla realtà sociale. A tale proposito, sono di grande interesse alcuni passaggi dell'indagine di Colombo (2014) che mette in evidenza alcuni fondamentali aspetti identitari del movimento per la casa a Roma: «... *Con il passare del tempo il tema della casa viene inserito in una visione del mondo più ampia, dove le parole d'ordine sono diritti, dignità, reddito e le mobilitazioni prendono di mira i CIE, la precarietà, l'austerità. Nasce la firma "Movimento per il diritto all'abitare" dove convergono movimenti, gruppi e comitati che portano avanti, oltre a quella del diritto alla casa, le istanze dei precari, dei migranti, degli studenti. Questa visione plurale ma unitaria della lotta per tutti i diritti e per ogni diritto è particolarmente visibile sul fronte dei diritti dei migranti: la loro presenza nelle file dei movimenti per la casa si fa sempre più attiva, tanto che questi ultimi diventano una sorta di laboratorio interetnico in cui a partire dal bisogno della casa vengono affrontati pubblicamente i temi della cittadinanza, dei diritti sociali e politici. Questo inedito e informale laboratorio è attivo dai primi anni novanta, anticipando anche qui i tempi in cui la questione della convivenza interculturale sarebbe diventata un tema sociale centrale. Anche grazie a questa capacità di unire nella lotta categorie diverse, anche se a volte sovrapposte, il Coordinamento di lotta per la casa sta acquisendo un ruolo importante nel panorama dei movimenti sociali italiani, e con lui tutti i movimenti per la casa. Tramite la rete "Abitare nella crisi" e trascinate dall'esperienza di Roma, iniziative simili sono ormai attive in molte città italiane: Asti, Bergamo, Bologna, Brescia, Cosenza, Cremona, Firenze, Genova, Milano, Parma, Torino...» (Colombo, 2014).*

Le esperienze di autorecupero nel proporsi come possibili risposte complesse capaci di intercettare lo stesso carattere processuale e complesso dell'abitare, si costituiscono anche

come occasione di coesione sociale attraverso la sperimentazione di un senso di appartenenza e cittadinanza. Gli attori del processo attivandosi, scelgono di volta in volta di mettere in gioco competenze, risorse e progettualità che li espongono in prima persona nel farsi carico e nell'aver cura di uno "spazio di vita" condiviso.

Questo percorso del movimento per la casa che vede nelle questioni dell'abitare l'attivazione di forme di cittadinanza attiva che vanno ben al di là delle questioni di *housing* non riguarda solo il caso italiano ma è comune a molti altri paesi, compresi quelli dell'Africa subsahariana, come in Senegal, in Benin, in Mali, in Burkina Faso e in Cameroun solo per citarne alcuni. Proprio in quest'ultimo paese il caso del "Réseau National des Habitants du Cameroun" (RNHC)¹⁸ rappresenta un caso di grande interesse. In effetti, l'organizzazione di cittadini che nasce nella capitale Yaoundé alla fine degli anni '90 quale risposta degli abitanti dei quartieri periferici della città sprovvisti di qualsiasi servizio, si allarga in poco tempo al resto del paese toccando temi propri della cittadinanza. Oggi, l'organizzazione, strutturata in network nazionale di 35 network urbani in altrettante città nel paese, conta più di 120.000 aderenti. La sua *mission* è definita come "promuovere l'articolazione dell'organismo sociale e il ruolo degli abitanti in quanto potere di cambiamento e di promozione dei valori repubblicani, di cittadinanza e umanitari". In quanto ai suoi obiettivi, il RNHC persegue: a) il rafforzamento della partecipazione degli abitanti alle politiche pubbliche di lotta alla povertà e le inuguaglianze sociali; b) la promozione di alternative, da parte della cittadinanza, di lotta contro la povertà e le inuguaglianze sociali con un accento sulla gestione basata sui risultati; c) promuovere la tri articolazione: Stato, società civile, settore privato nella concezione, la gestione e il monitoraggio delle politiche pubbliche; d) promuovere il monitoraggio e l'analisi di impatto dell'implementazione del Documento di Strategia di Lotta alla Povertà, in particolare nei settori urbano, sanitario e dello sviluppo sociale.

Anche in Camerun, dunque, così come in molti altri paesi, il tema dell'abitare, proprio per la sua complessità, attiva percorsi che riguardano non solo la questione del diritto all'alloggio, ma più in generale la questione della cittadinanza e dei diritti sociali.

¹⁸ <http://www.rnhc.org/>

2.5. Il quadro normativo del *Social Housing*

Le politiche abitative devono essere necessariamente inquadrare nel proprio contesto normativo di riferimento affinché possa esserne messa in evidenza la centralità che assumono in riferimento ai diritti individuali e al benessere della collettività. «*Il diritto all'abitazione è un diritto dell'uomo, la cui violazione aggrava inesorabilmente la povertà*» (Consiglio economico e sociale, Commissione dei diritti dell'uomo, Rapporto 8 marzo 2004). Il diritto alla casa è dunque anche una condizione preliminare alla possibilità di esercitare altri diritti fondamentali come il diritto alla salute e all'educazione (Chiarella, 2010). Tuttavia, il riconoscimento del diritto alla casa ha attraversato un lungo percorso che ad oggi deve ancora concludersi.

2.5.1. Il diritto alla casa in prospettiva internazionale ed europea

Il primo testo in cui si trovano riferimenti legislativi in tema di abitazione è la Dichiarazione dei diritti dell'uomo nel 1948. Nell'articolo 25 si può leggere: «*ognuno ha diritto ad un livello di vita sufficiente ad assicurare la sua salute, il suo benessere e quello della sua famiglia, specialmente riguardo all'alimentazione (...) alla casa, alle cure oltre che ai servizi sociali necessari*». Anche se in seguito tale dichiarazione è stata contraddetta dai reali assetti dei rapporti socio-economici (Paciullo, 2008), l'Articolo 25 riconosce e sancisce il diritto a una casa come un diritto universale dell'uomo.

Nella Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, firmata a Roma nel novembre 1950 e ratificata nel 1955 con legge 4 agosto 1955 n. 848, il diritto alla casa viene riconosciuto in quello che è considerato il sistema più avanzato di protezione dei diritti umani (Paciullo, 2008). L'art. 8 recita: «*ogni persona ha diritto al rispetto della sua vita privata e familiare, del suo domicilio*». Tuttavia, tale diritto tutela solo l'abitazione già posseduta e non afferma un diritto soggettivo alla casa (Ibidem).

L'Art. 11 del Patto relativo ai diritti economici, sociali e culturali (New York, 16 dicembre 1966, entrata in vigore: 23 marzo 1976) incorpora il diritto alla casa nel diritto ad un livello di vita sufficiente: «*Gli Stati parti del presente Patto riconoscono il diritto di ogni individuo ad un livello di vita adeguato per sé e per la loro famiglia, che includa*

un'alimentazione, un vestiario, ed un alloggio adeguati, nonché al miglioramento continuo delle proprie condizioni di vita».

La Conferenza delle Nazioni Unite Habitat I è la prima conferenza di una serie che affrontano l'argomento del diritto alla casa. Habitat I si conclude con l'adozione della Dichiarazione di Vancouver sull'abitazione del 1976, primo testo internazionale che qualifica il diritto alla casa come diritto fondamentale dell'uomo, diritto di disporre di un'abitazione e di servizi sufficienti. I governi sono responsabili dell'effettivo esercizio di tale diritto, con l'attivazione di aiuti rivolti agli strati più bisognosi della popolazione e con l'istituzione di programmi per sostenere l'iniziativa individuale e collettiva.

Anche la Convenzione sull'eliminazione di tutte le forme di discriminazione contro le donne adottata dall'Assemblea Generale delle Nazioni Unite il 18 dicembre 1979 (in vigore dal 3 settembre 1981, ratificata dall'Italia il 10 giugno 1985; ordine d'esecuzione dato con legge 14 marzo 1985 n. 132; in vigore in Italia dal 10 luglio 1985) ribadisce l'importanza di godere di condizioni di vita adeguate in particolare nell'accesso ad un alloggio dignitoso, servizi igienici, fornitura d'acqua ed elettricità, trasporti e comunicazioni.

In effetti, è a partire dalla fine degli anni '80 che il diritto alla casa assume maggiore rilevanza e viene posto al centro del dibattito internazionale.

La Convenzione sui diritti dell'infanzia approvata dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite il 20 novembre 1989, ratificata dall'Italia con legge del 27 maggio 1991, n. 176, depositata presso le Nazioni Unite il 5 settembre 1991 Articolo 27, riconosce e inserisce il diritto alla casa all'interno del più ampio diritto a un livello di vita sufficiente «...*per consentire il suo sviluppo fisico, mentale, spirituale, morale e sociale*».

Nel 1993 la Commissione sui diritti dell'uomo nomina un relatore speciale al fine di stilare un rapporto sul riconoscimento legale e la formulazione giuridica del diritto alla casa.

Nella seconda conferenza Habitat II, svoltasi a Istanbul nel 1996, viene elaborato un piano d'azione mondiale sul diritto ad un alloggio decente, sul finanziamento dell'ambito immobiliare e sullo sviluppo sostenibile del settore dell'edilizia abitativa. Il risultato di questa conferenza è stato principalmente quello di emancipare il diritto alla casa dal diritto

ad un livello di vita sufficiente, nel quale era stato incardinato fino a quella data, rafforzandone l'affermazione in qualità di diritto autonomo e indipendente (Paciullo, 2008).

Con la Carta sociale europea del 3 maggio 1996, ratificata in Italia con legge del 9 febbraio 1999, n. 30, la tutela del diritto alla casa diviene vincolante attraverso l'art. 31 che garantisce l'effettivo esercizio del diritto all'abitazione. Vengono quindi introdotti una serie di misure come sussidi, prestiti a tasso ridotto e canoni ridotti. L'art. 31 sancisce che, al fine di assicurare l'effettivo godimento del diritto alla casa, le parti s'impegnano a: favorire l'accesso a una abitazione decente; prevenire e ridurre lo status di senza tetto fino alla sua eliminazione; rendere accessibili i costi delle abitazioni a chi non dispone di risorse sufficienti. In tal modo il consiglio d'Europa si è dotato degli strumenti necessari a condannare gli stati membri che attuano politiche abitative discriminatorie, soprattutto quelle contro le minoranze etniche, come è avvenuto nei confronti di Grecia, Italia, Bulgaria e Ungheria che sono stati richiamati per la condotta nei confronti delle popolazioni Rom (*Ibidem*).

La Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea, adottata dalla Convenzione del 2 ottobre 2000 e proclamata durante il Consiglio Europeo di Nizza il 7 e il 9 settembre 2000, ha scatenato un'intensa controversia tra gli Stati membri e, in seguito, non è stata inserita nel trattato di Nizza. Tra i temi dibattuti vivacemente anche quello del riconoscimento del diritto alla casa che in definitiva ha trovato spazio nell'art. 34 paragrafo 3 dove si afferma che 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 dispongono di risorse sufficienti. Tuttavia, la Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea è stata dichiarata priva di efficacia giuridica dalla Corte costituzionale con sentenza n. 135/2002, non essendo inserita formalmente nei Trattati europei. In ogni caso, grazie alla Carta di Nizza è stato possibile superare la tradizionale distinzione tra diritti civili e politici e diritti economici e sociali e di sancire il principio di indivisibilità dei diritti (Paciullo, 2008; Ferranti, 2002).

Il 29 ottobre 2004, a Roma, i capi di stato e di governo dei 25 paesi membri firmano un progetto di Trattato che istituisce una Costituzione per l'Europa e nella Parte II del progetto di Trattato viene inserita la Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea (Paciullo, 2008).

È con il trattato di Lisbona, firmato il 13 dicembre 2007 e approvato dal Parlamento Europeo il 20 febbraio 2008, ratificato in Italia il 31 luglio 2008 (legge 130/2008), che la Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea assume lo stesso valore giuridico dei trattati: l'art 1 punto 8 riconosce i diritti, le libertà e i principi sanciti nella Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea che ha lo stesso valore giuridico dei trattati. Affinché entrasse in vigore è stata necessaria la ratifica dei 27 Stati membri secondo le proprie procedure costituzionali, poiché il trattato stesso prevedeva l'entrata in vigore il primo giorno del mese successivo all'avvenuto deposito dell'ultimo strumento di ratifica. Nonostante il termine previsto fosse il 1° gennaio 2009, il trattato è entrato in vigore il 1° dicembre 2009 in seguito al deposito dello strumento di ratifica del ventisettesimo paese, la Repubblica Ceca¹⁹.

La questione del diritto alla casa è ancora oggi al centro di un ampio dibattito e di iniziative che tentano di arginare il fenomeno del disagio abitativo: basti pensare all'Agenda europea 2030 per lo sviluppo sostenibile in cui il tema della casa viene ricompreso all'interno dell'Obiettivo 11 "Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili". Il punto 11.1 mira a garantire a tutti l'accesso a alloggi adeguati, sicuri e convenienti e servizi di base e riqualificare gli *slum*.

2.5.2. Il diritto alla casa in Italia

In Italia il diritto alla casa trova poco spazio nella normativa vigente: l'unico riferimento esplicito all'abitare contenuto nella Costituzione italiana è l'articolo 47 che recita: «*la Repubblica favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione*». Tuttavia, anche tale riferimento sembra occuparsi di un diritto sull'abitazione piuttosto che di un diritto all'abitazione (Paciullo, 2008) e risulta inadeguato, preso singolarmente, a definire una direttiva per la soddisfazione dell'esigenza abitativa (Breccia, 1980).

In qualche modo l'articolo 14 della Costituzione sull'inviolabilità del domicilio gravita attorno la questione dell'alloggio, seppur in maniera indiretta.

Anche le norme che regolano la famiglia fanno riferimento all'abitazione come sede naturale della famiglia stessa, nella quale adempiere ai propri compiti individuali e collettivi

¹⁹ https://www.esteri.it/mae/it/politica_estera/politica_europea/domande_trattato_lisbona.html.

(Paciullo, 2008) come testimonia l'articolo 31. Il diritto all'abitazione può essere collegato anche all'articolo 32 che riguarda il diritto alla salute poiché ne costituisce una preconditione (Chiarella, 2010). Così come possiamo considerarla anche preconditione per la realizzazione e la tutela del diritto al lavoro, stabilito dall'articolo 36.

Infine, risulta rilevante anche il collegamento tra il diritto allo studio e il diritto alla casa che trova realizzazione con la legge n. 390 del dicembre 1991 (Paciullo, 2008) che riconosce esplicitamente il legame tra il diritto agli studi universitari con la realizzazione del diritto ad un alloggio.

In sostanza, il diritto all'alloggio si trova in una posizione centrale rispetto alla realizzazione di quei diritti fondamentali con cui entra in relazione poiché si pone come presupposto di un'esistenza dignitosa.

Paciullo afferma che *«Resta comunque significativo che un diritto fondamentale come il diritto all'abitazione, a differenza di quanto avviene in altri stati membri dell'Unione europea (ad esempio, Germania, Belgio, Spagna, Portogallo), non trovi ingresso nella Costituzione, se non in un ambito specifico quale è quello dettato dall'art. 47 e, indirettamente, nelle norme sopra richiamate. (...) Pone una tutela del diritto alla casa limitatamente agli ambiti considerati (lavoro, famiglia, ecc.) senza fondare un diritto all'alloggio per tutti» (Ibidem, pp. 55-56).*

Dopo un periodo di quiescenza, nel 2008 le politiche abitative subiscono una riorganizzazione con l'art. 11 della legge 6 agosto 2008 n. 133, il cosiddetto "Piano casa" (Chiarella, 2010), che, al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, mira a incrementare l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale con particolare riferimento ad alcune categorie della popolazione come nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, studenti fuori sede, soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio e immigrati regolari a basso reddito. Il Piano nazionale di edilizia abitativa, approvato con D.P.C.M. 16 luglio 2009, costituisce un insieme integrato di linee

di intervento che si rivolge all'intera platea dei soggetti cui è diretto l'intervento pubblico in materia di politiche abitative²⁰.

In tale contesto risulta rilevante anche il Decreto Legge del 22 aprile 2008, “Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea”, pubblicato sulla GU n. 24 del 24 giugno 2008 che definisce l'alloggio sociale come *«l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie»*.

Nel 2014 viene emanata un'ulteriore legge di attuazione del Piano casa: il programma di recupero ex articolo 4 del Decreto Legge n. 47 del 2014 convertito nella Legge n. 80 del 2014 recante "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015" che si concentra prevalentemente sul recupero e la razionalizzazione del patrimonio pubblico esistente.

²⁰ <http://www.mit.gov.it/documentazione/piano-nazionale-edilizia-abitativa-relazione-annuale-2015-sullo-stato-di-attuazione>.

3. Una metodologia per la valutazione delle politiche di *Social Housing*

Nei precedenti capitoli si sono delineati alcuni tratti caratteristici delle politiche di edilizia residenziale sociale che in un certo senso possono essere considerate l'oggetto secondario della presente ricerca. La questione principale, infatti, riguarda il come valutare tali politiche poiché, se da una parte possiamo considerarle rilevanti dal punto di vista degli effetti sociali – ci si domanda in che modo le politiche possano incidere sul problema del disagio abitativo nell'ambito del diritto alla casa, ma anche dal punto di vista delle dinamiche sociali che si possono innescare come si è visto con gli esempi francese e belga – dall'altra le politiche di *social housing* possono essere considerate come esempio efficace di quel tipo di politiche riconducibili alla categoria della complessità.

Ed è al fine di affrontare la complessità delle politiche abitative in un'ottica valutativa che la ricerca ha sviluppato una strategia in grado di cogliere, sia la complessità, che abbiamo definito come multisettorialità, sia, soprattutto, la differenza tra la valutazione di una politica e quella dei più circoscritti progetti o interventi.

Prendendo in prestito uno dei principi cardine della teoria della Gestalt, potremmo affermare che valutare una politica non è riducibile alla somma degli interventi, dei progetti e dei programmi che la compongono. In effetti, considerarla come una semplice somma degli elementi che la compongono non permetterebbe di osservare le interrelazioni che si stabiliscono tra ciascun elemento e tutti gli altri. Inoltre, si è detto che una politica è anche ciò che si decide di non fare e, in una tale ottica, non sarebbe possibile considerare anche questo tipo di azione (non fare). Non solo, i singoli progetti possono avere obiettivi specifici che non coincidono e a volte addirittura non sono compatibili con gli obiettivi generali della politica di cui fanno parte (come nell'esempio della scolarizzazione dei giovani rom). Allo stesso tempo, tuttavia, la valutazione di una politica non può prescindere dalla valutazione dei singoli interventi, progetti e programmi, poiché una valutazione avulsa da questi rischierebbe di non essere basata su evidenze empiriche in grado di connettere le azioni intraprese con i risultati raggiunti, i risultati attesi e quelli inattesi.

Politiche ed altri tipi di intervento più circoscritti, essendo oggetti di studio differenti, possono differenziarsi sul piano dell'esercizio di valutazione, sia per il tipo di domande valutative che possiamo formulare, sia per le tecniche di ricerca che è possibile utilizzare.

3.1. Il disegno generale della ricerca

Dal punto di vista del disegno generale, la presente ricerca ha affrontato, innanzitutto, la questione degli strumenti più idonei alla valutazione delle politiche pubbliche e sociali al fine di fornire elementi utili non solo per la formulazione di giudizi sull'attuazione delle politiche e sulla possibilità di reindirizzarle, ma anche per tenere conto di quegli interventi più circoscritti che inevitabilmente vanno a costituire la politica permettendone la sua realizzazione concreta.

I primi passi sono consistiti nella ricostruzione del dibattito accademico attorno alla questione della valutazione delle politiche complesse. A tal fine, è stato necessario anche analizzare e adottare una definizione di politiche di *social housing* (Capitoli 1. e 2.1.).

In seguito, si è proceduto ad una ricostruzione del quadro normativo dell'*housing*, sia in ambito internazionale ed europeo, che a livello nazionale per quanto riguarda la situazione italiana. Tale fase è stata utile a contestualizzare il diritto alla casa come diritto fondamentale dell'uomo e a rimarcare la necessità di azioni di valutazione di politiche, soprattutto quando queste mirano alla tutela di quei diritti necessari a garantire un livello di vita dignitoso come, appunto, la casa (che, come si è visto precedentemente, costituisce anche una preconditione alla realizzazione degli altri diritti), la salute, l'istruzione e il lavoro (Capitolo 2.2.).

La fase successiva ha riguardato la ricostruzione del contesto europeo dal punto di vista quantitativo e numerico al fine di fornire informazioni sulla condizione abitativa e su quale tipo di politiche attuano i paesi europei. Per quanto riguarda l'Italia, si è anche proceduto a fornire elementi quantitativi per definire l'ordine di grandezza del fenomeno nel nostro paese (Capitolo 4.).

Una volta ricostruito e definito il contesto generale delle politiche complesse e della loro valutazione e il contesto specifico di quelle riguardanti il *social housing*, si è passato ad una fase più innovativa: la realizzazione di una *systematic review* e di una metanalisi

(Capitolo 5). La *systematic review* è una tecnica di raccolta dati che permette di collezionare in modo comprensivo, trasparente e ripercorribile gli studi riguardanti un determinato argomento oggetto di indagine. La metanalisi è un insieme di tecniche che vengono applicate per analizzare i risultati ottenuti dagli studi raccolti tramite *systematic review*. Le tecniche di metanalisi possono essere qualitative – come nel caso della metanalisi narrativa – o quantitative – come nel caso della meta-regressione. La scelta di applicare un tipo di metanalisi piuttosto che un altro dipende dal ricercatore e dagli interrogativi ai quali deve fornire una risposta. L'utilizzo di una tecnica, tuttavia, non pregiudica l'utilizzo dell'altra, e tutt'al più può rafforzarne la portata. In alcuni casi, come quello della presente ricerca, si può trarre vantaggio dalla combinazione e dall'integrazione di tecniche appartenenti al versante qualitativo e quantitativo dell'analisi, permettendo una maggiore comprensione del fenomeno oggetto di studio.

Attraverso la *systematic review* è stato possibile: selezionare in maniera comprensiva²¹ gli studi e le valutazioni sulle politiche abitative e la riduzione del disagio abitativo attraverso specifici criteri di inclusione e di esclusione; individuare i principali gap negli studi con contenuti valutativi sul *social housing*; sistematizzare le teorie e le pratiche esistenti sul tema; integrare informazioni provenienti da una pluralità di fonti per la successiva realizzazione della metanalisi. Per la realizzazione della revisione sistematica si è deciso di seguire il protocollo PICOC, la cui adozione può essere considerata ideale nel campo del *policy making* poiché permette di individuare elementi centrali come la popolazione di riferimento, il tipo di intervento e l'*outcome* considerato.

Per quanto riguarda la metanalisi, come già accennato, si è seguita la strada dell'integrazione tra tecniche qualitative e quantitative. Si sono inizialmente organizzati in una matrice casi per variabili gli oltre 1200 effetti (o coefficienti o, meglio, meta-effetti) riportati dai 15 studi selezionati attraverso la *systematic review* per permettere la loro elaborazione statistica. L'analisi con meta-regressione ha seguito le linee guida del MAERnet adottando il protocollo di Stanley et al. 2013. Si è scelto di applicare una meta-regressione poiché si tratta dello strumento migliore per sintetizzare i risultati quantitativi

²¹ Comprensiva a specifiche condizioni esplicitate nel capitolo 5.

degli studi e che permette di operare inferenza statistica. La meta-regressione è stata svolta con il supporto del software statistico STATA.

Uno dei principali vantaggi della meta-regressione è che permette di recuperare anche piccoli studi con scarsa significatività statistica, oltre che a individuare eventuali fonti di distorsione che caratterizzano gli studi sull'impatto delle politiche di *social housing*. Ciò è importante perché escludere o non considerare un piccolo studio potrebbe non comportare un problema in sé, se preso singolarmente, ma se tale esclusione si ripete anche a causa di particolari caratteristiche di tali studi, il rischio di commettere, allora, un errore sistematico non trascurabile aumenta in modo esponenziale. Includendo, invece, anche i piccoli studi, la meta-regressione permette di recuperare significatività statistica e di individuare le principali fonti di distorsione.

I risultati della meta-regressione sono stati interpretati alla luce di un'ulteriore metanalisi narrativa svolta sui testi inclusi nell'analisi. Con il supporto di una griglia interpretativa ogni studio è stato analizzato e ne sono stati individuati gli elementi centrali utili ad una maggiore comprensione dei risultati ottenuti con la meta-regressione.

L'esplorazione di tali tecniche di rilevazione e di analisi ha rivestito un ruolo fondamentale nella presente ricerca proprio per verificare la possibilità di valutare politiche complesse con strumenti più efficaci di quelli normalmente utilizzati. In effetti, le *systematic review* e le metanalisi stanno assumendo sempre maggiore rilevanza nella pratica del *policy making*, come testimoniano alcuni network dedicati alle *evidence-based policy and practice* (per citarne uno tra tutti: The Campbell Collaboration²²), soprattutto negli USA e in ambiente anglosassone.

Tuttavia, il passaggio ulteriore che si vuole compiere in questa sede, è quello di sfruttare le potenzialità di queste tecniche applicando la *systematic review* e la metanalisi alla valutazione delle politiche complesse. Nel caso delle politiche di *housing*, ciò ha permesso non solo di recuperare risultati provenienti da tipi diversi di azioni e interventi che fanno parte della più generale politica abitativa, ma ha anche permesso di recuperare

²² <https://campbellcollaboration.org/about-campbell.html>.

le diverse dimensioni dell'*housing* che, nel presente caso, vanno a costituire la complessità del fenomeno seppur in forma schematizzata.

La proposta e la sfida metodologica più generali consistono nel considerare revisioni sistematiche e metanalisi come strumenti legittimi per il raggiungimento di tale scopo, proprio per la loro capacità di sintetizzare interventi e dimensioni diversi che fanno capo a una stessa politica e risultati che esulano dagli obiettivi attesi di un intervento circoscritto, che altrimenti non saremmo in grado di valutare unitariamente. In altre parole, metanalisi e *systematic review* permettono di cogliere aspetti diversi di uno stesso fenomeno e informazioni di varia natura che non saremmo in grado di cogliere analizzando un singolo studio o intervento o anche analizzando più studi singolarmente poiché, in tali casi, mancherebbe il momento fondamentale della sintesi. Questo è il contributo principale che si vuole apportare al dibattito metodologico sulla valutazione delle politiche complesse.

A seguito dei risultati della metanalisi che, tra le altre cose, hanno messo in evidenza una carenza importante di studi italiani basati sulle tecniche di regressione, si è deciso di approfondire le politiche abitative italiane attraverso lo studio dei documenti e del materiale prodotto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, attraverso incontri formali con tecnici e rappresentanti del MIT per la condizione abitativa in Italia, e, infine, attraverso l'analisi quantitativa dei dati nazionali di monitoraggio raccolti dal MIT e resi disponibili in formato open data sul portale del Ministero riguardanti una delle misure più importanti delle politiche abitative: il programma di recupero e razionalizzazione dell'edilizia residenziale pubblica (il cosiddetto ex articolo 4 del Piano Casa).

Il database del MIT ha permesso di elaborare in forma statistica dati provenienti dal monitoraggio di oltre 5600 interventi di recupero di edilizia pubblica con il supporto del programma di analisi Spss. Le tecniche di analisi utilizzate sono state – oltre ad una esplorazione dei dati a livello monovariato e bivariato – l'analisi della varianza e modelli di regressione logistica (Capitolo 6).

La breve descrizione delle fasi della ricerca ha messo in evidenza come per affrontare la complessità delle politiche di *social housing* è stato necessario ricorrere a una pluralità di strumenti che ha permesso la costruzione di una base empirica in grado di fornire elementi

utili per la formulazione del giudizio valutativo del ricercatore. In tale prospettiva l'aspetto che ha giocato un ruolo centrale per la combinazione delle varie tecniche impiegate è stato il superamento della distinzione tra approccio quantitativo e qualitativo, a favore dell'adozione di un approccio integrato. Proprio tale strategia di ricerca ha permesso l'impiego di tecniche ancora poco utilizzate nelle scienze sociali, in particolare nella ricerca sociale e valutativa italiana.

Schematicamente le principali tappe del disegno della ricerca sono state:

- Analisi/revisione (nell'accezione di rassegna) della letteratura esistente e del dibattito accademico in corso (*scoping review*) finalizzata a individuare gli aspetti delle politiche di *social housing* oggetto della *systematic review*;
- Realizzazione di una *systematic review* al livello europeo sulle valutazioni effettuate in ordine alle politiche del *social housing*;
- Meta-analisi e analisi narrativa applicati al database e ai documenti ottenuti attraverso la *systematic review*;
- Focus sulle politiche abitative italiane attraverso interviste al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e l'analisi dei dati di monitoraggio dell'attuazione del Piano Casa.

Per ciò che concerne la dimensione spazio-temporale dello studio, si è deciso di limitare al periodo 2000-2018 le fasi di *systematic review* e metanalisi, delimitando territorialmente l'analisi al continente europeo. Nel capitolo 5 si vedranno in profondità le motivazioni di tale scelta rispetto ai confini attribuiti a questa fase dello studio.

Per ciò che riguarda, invece, il focus sulle politiche abitative italiane si è deciso di limitare l'analisi a partire dall'anno 2008, anno in cui una serie di fattori esogeni ed endogeni hanno portato alla completa riarticolazione delle politiche di *social housing*.

3.2. Obiettivi della ricerca e domande valutative

Al fine di illustrare ulteriormente la logica della presente ricerca si è predisposta una matrice di Mason (Mason, 2002). Tale strumento è utile a riassumere e rendere espliciti in un quadro organico le domande cognitive alle quali si vuole trovare risposta, le fonti e i dati che vengono impiegati, gli strumenti e le tecniche di rilevazione e analisi adottati, l'utilità, la rilevanza e gli aspetti pratici che implica ogni fase della ricerca. Di fronte a un

elevato grado di complessità impiegare una matrice di Mason “costringe” a controllare la coerenza del disegno della ricerca.

In linea generale, ogni capitolo affronta una sotto domanda, che a sua volta contribuisce a rispondere alla domanda principale della ricerca: Come possono essere valutate le politiche pubbliche e sociali complesse? La risposta a tale domanda intende contribuire allo sviluppo del dibattito accademico e politico sulla valutazione delle politiche pubbliche e sociali complesse attraverso l’esempio delle politiche di *social housing*, individuando a tale scopo gli strumenti più idonei. Per permettere il raggiungimento di tale obiettivo sono stati impiegati fonti, dati e tecniche di diversa natura (cfr. tabelle 1 e 2).

Tabella 1 – Matrice di Mason: Domanda di ricerca

| Principale Domanda | Dati | Fonti | Strumenti | Rilevanza | Aspetti pratici |
|--|--|---|--|--|---|
| Come si possono valutare le politiche complesse? | Dati primari; Dati Secondari Dati quantitativi e qualitativi | Riviste Accademiche; Report; Database e documenti MIT Funzionari MIT Altri documenti ufficiali | <u>A. Raccolta Dati:</u> <i>Systematic review</i> ; Interviste MIT e a regione Piemonte <u>B. Analisi Dati:</u> Statistiche descrittive; metanalisi narrativa meta-regressioni; regressioni logistiche | Contribuire al dibattito accademico sulla valutazione delle politiche pubbliche e sociali complesse individuando strategie di ricerca innovative attraverso l’esempio delle politiche di <i>social housing</i> | Integrare pluralità di fonti, informazioni, dati e tecniche in un disegno organico di ricerca |

La prima sotto-domanda mira a inquadrare lo stato dell’arte sia per ciò che concerne il dibattito accademico sulla valutazione di politiche complesse, sia per ciò che riguarda nello specifico le politiche di *housing* sociale. Tale fase, necessaria a definire i limiti concettuali e operativi dell’oggetto di studio, è stata attuata passando in rassegna la letteratura scientifica ma anche i diversi documenti prodotti dai decisori e attori politici.

La seconda sotto-domanda intende definire il contesto normativo delle politiche di *housing* e del diritto all’abitare. Il confronto tra livello normativo e livello valutativo è di grande interesse poiché fornisce una rappresentazione del come dovrebbe essere rispetto al come è. In questa fase, al fine di restituire un quadro sintetico, ma allo stesso tempo

organico, sono stati utilizzati articoli scientifici e analizzati diversi documenti legislativi come convenzioni e trattati internazionali, la Costituzione e la normativa italiana.

La terza sotto-domanda ha lo scopo di definire il contesto di riferimento del *social housing* europeo e italiano e di fornire un quadro delle statistiche ufficiali in merito al disagio abitativo e al tipo e all'entità di contributo pubblico per l'attuazione di tali politiche nei diversi paesi europei. In merito a tale fase sono stati utilizzati diversi report prodotti da istituzioni o enti di ricerca come, ad esempio, il rapporto Housing Europe 2017 e l'ultimo rapporto Federcasa del 2015.

La quarta sotto-domanda ambisce a rilevare l'impatto delle politiche di *social housing* attuate in Europa sulle diverse dimensioni del disagio abitativo attraverso la realizzazione della revisione sistematica e della metanalisi. In tale modo si sono potuti capitalizzare i risultati degli studi che forniscono prove empiriche riguardo ai vari interventi di *housing* su diverse dimensioni del disagio abitativo.

Infine, la quinta sotto-domanda è finalizzata a comprendere cosa è possibile valutare in Italia in tema di politiche abitative, tenendo conto che gli strumenti predisposti in sede di programmazione delle politiche sono risultati quasi totalmente assenti ed è stato possibile produrre prove empiriche degli interventi attuati nel nostro paese (in virtù della carenza di studi italiani inclusi nella metanalisi) esclusivamente per una linea di intervento specifica grazie alla disponibilità dei dati di monitoraggio in formato open access.

Tabella 2 – Matrice di Mason: Sotto-domande di ricerca

| Sotto-domande | Dati | Fonti | Strumenti | Rilevanza | Aspetti pratici |
|--|---|--|---------------------|---|--|
| 1. Quale è lo stato dell'arte della letteratura? a. sulla valutazione delle politiche complesse; b. sulle politiche di <i>social housing</i> | <u>Dati</u> <u>Secondari</u> Articoli accademici, report, e altri documenti rilevanti | Articoli accademici, report, e documenti | Analisi documentale | Elaborare una revisione del dibattito accademico e politico | Accesso a riviste, articoli, e documenti |

| Sotto-domande | Dati | Fonti | Strumenti | Rilevanza | Aspetti pratici |
|---|---|---|---|--|--|
| 2. Quale è il contesto normativo delle politiche per la casa? | <u>Dati</u> <u>Secondari</u> | Documenti e Report su diritto alla casa in vari paesi europei, normativa vigente | Analisi della letteratura; Analisi documentale e normativa | Fornire una panoramica del contesto normativo Europeo e Italiano Inquadrare il diritto di accesso all'abitazione | Ricostruzione organica di un quadro normativo frammentato |
| 3. Quale è la situazione dell' <i>housing</i> nel contesto Europeo e Italiano? | <u>Dati</u> <u>Secondari</u> : rapporti e statistiche a livello europeo e italiano | Documenti e Report rilevanti che possano fornire informazioni quantitative sull' <i>housing</i> in paesi europei e in Italia | Analisi della letteratura; Analisi documentale | Fornire un ordine di grandezza dell' <i>housing</i> in Europa e in Italia | Reperire statistiche ufficiali |
| 4. Quale è l'impatto delle politiche abitative europee sulle diverse dimensioni del disagio abitativo | <u>Dati</u> <u>Secondari</u> : Effetti riportati dagli studi selezionati; Impatto degli interventi considerati su varie dimensioni del disagio abitativo | Articoli accademici, report, documenti e letteratura che fornisce prove empiriche circa l'impatto di interventi di <i>housing</i> | <i>Systematic review</i> (raccolta dati); Analisi Narrativa e Meta-Regressione (interpretazione) | Coprire comprensivamente gli studi empirici e individuare gap nella letteratura. Capitalizzare i risultati degli studi che forniscono prove empiriche riguardo gli <i>outcome</i> di vari interventi di <i>housing</i> su diverse dimensioni del disagio abitativo | Accesso a vari databases; Accesso a riviste, articoli, e documenti |
| 5. Cosa è possibile valutare in Italia a livello nazionale? | Dati primari e secondari | MIT | Analisi documentale; Interviste; Analisi descrittiva e multivariata con impiego di modelli di regressione logistica | Produrre prove empiriche degli interventi attuati in Italia in virtù della carenza di studi italiani inclusi nella metanalisi; utilizzare dati di monitoraggio per reindirizzare l'azione pubblica | Accesso a database.opendata, Ottenimento incontri con rappresentanti istituzionali del MIT |

4. Le politiche di *social housing* nel contesto europeo

La situazione del settore del *social housing* in Europa è caratterizzata da alcuni trend comuni ai differenti paesi ma anche da profonde differenze legate alle politiche che ogni singolo governo ha promosso e realizzato in questi ultimi anni.

Pur essendo l'oggetto della presente ricerca legato a un interesse prevalentemente metodologico, tuttavia, ai fini della questione della valutazione delle politiche complesse e in particolare di quelle legate al settore del *social housing*, sono fondamentali, sia gli elementi del contesto (europeo e italiano), sia le dinamiche e le tendenze attuali del settore. Qualsiasi esercizio valutativo sulle politiche, infatti, non può prescindere, non solo dai singoli interventi – anche se, come si è più volte affermato, la valutazione della politica non può essere ridotta alla somma delle valutazioni dei singoli interventi che la compongono o che ad essa si richiamano), ma anche dal contesto e dalle dinamiche attualmente in atto che devono necessariamente essere prese in considerazione.

Tale aspetto riveste una importanza fondamentale non solo ai fini della formazione del giudizio sulla rilevanza delle politiche (rispetto al contesto, alle altre politiche, ecc.) e al loro impatto (quanto è cambiata la situazione del contesto generale e di quelli specifici in seguito all'implementazione della politica), ma anche ai fini di quello che rappresenta l'oggetto della ricerca, ovvero come valutare le politiche complesse e quali strumenti siano più efficaci a tale scopo. Si tratta, in particolare, di comprendere, a partire dal contesto generale, con le sue caratteristiche e le sue tendenze e dalle esperienze delle politiche attuate da ogni paese, quali siano gli aspetti e le dimensioni da prendere in considerazione nell'esercizio valutativo. Naturalmente, un contesto come quello europeo è caratterizzato, sia da forti tratti e tendenze comuni, sia da differenze, a volte anche profonde, tra i vari paesi in funzione delle politiche di *social housing* implementate ma anche delle specificità sociali e culturali presenti in Europa.

4.1. Elementi del contesto generale dell'*housing* in Europa

Il contesto generale europeo nel settore dell'*housing* è caratterizzato da due aspetti principali: il peggioramento dell'accesso all'alloggio e il disimpegno crescente dell'attore pubblico dalle politiche abitative.

4.1.1. L'accesso all'alloggio

Dalla comparazione dei conti annuali nazionali elaborati da EUROSTAT, l'accesso all'alloggio è uno degli aspetti della vita dei cittadini europei che ha conosciuto un peggioramento significativo negli ultimi anni. In effetti, l'andamento del costo dell'alloggio, che già rappresenta il costo più elevato del bilancio delle famiglie europee incidendo per circa il 25%, negli ultimi 15 anni ha subito un costante e inesorabile aumento: se nel 2000 la spesa per l'alloggio incideva per il 21,7%, nel 2005 la sua incidenza pesava per il 22,5% fino ad arrivare nel 2015 al tetto del 24,4% (Housing Europe, 2017, p. 11). Tale percentuale, alla luce delle tendenze attuali che caratterizzano il contesto europeo, ha subito un ulteriore aumento negli anni successivi al 2015 a causa di un rialzo consistente dei prezzi dell'*housing*, fenomeno in parte fisiologico dopo la grande crisi finanziaria del 2008/2009 che ha colpito l'economia mondiale (*Ibidem*).

Secondo EUROSTAT/SILC²³, se la percentuale di circa il 25% rappresenta la media dell'incidenza della spesa per l'alloggio nel bilancio delle famiglie europee, per un gran numero di famiglie la spesa è nettamente superiore, soprattutto nei paesi, come la Grecia, dove la crisi finanziaria ha assunto proporzioni drammatiche per la vita dei cittadini. In tale quadro, è stato stimato che nel 2015 l'11,3% della popolazione dell'UE è stata "sovraccaricata" dai costi per l'alloggio (Housing Europe, 2017, p. 12). Tuttavia, secondo EUROSTAT tale percentuale sale addirittura al 39,3% se si prendono in considerazione le famiglie a rischio di povertà. Mentre il tasso medio di sovraccarico per la spesa abitativa è rimasto praticamente stabile negli ultimi anni, la quota di persone povere afflitte da tale fenomeno è aumentata in maniera significativa nell'ultimo decennio passando dal 35% registrato nel 2005 a oltre il 39% del 2015 (Housing Europe, 2017, p. 20). Tale aumento è stato particolarmente importante in alcuni paesi, quali la Grecia, l'Irlanda, il Portogallo e la Spagna, dove la percentuale è più che raddoppiata nello stesso periodo (*Ibidem*).

²³ European Union Statistics on Income and Living Conditions
<https://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-union-statistics-on-income-and-living-conditions>.

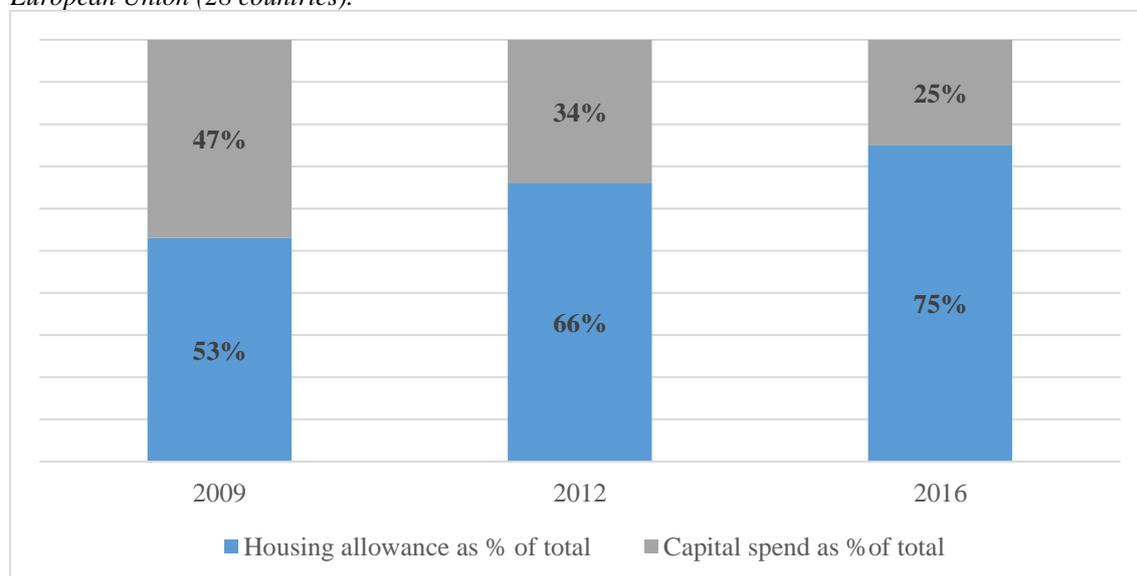
4.1.2. *Il disimpegno progressivo dell'attore pubblico dalle politiche abitative*

Il disimpegno dell'attore pubblico dalle politiche abitative non è certamente un fenomeno nuovo per i paesi europei, molti dei quali ne sono interessati, quasi sempre per la crescente rarefazione delle risorse pubbliche, da alcuni decenni. La crisi finanziaria mondiale ha poi ulteriormente accelerato tale fenomeno (Housing Europe, 2017, p. 22).

Anche se non esistono dati comparabili degli investimenti dell'attore pubblico nell'*housing* nei diversi stati europei, tuttavia, secondo EUROSTAT/COFOG²⁴, è possibile prendere come riferimento la spesa pubblica per "Servizi abitativi e comunità": rispetto al PIL, la quota percentuale è diminuita in 15 paesi dai livelli precedenti alla crisi (*Ibidem*). I paesi in cui sono rimasti stabili o addirittura aumentati in genere partono da livelli molto bassi (ad eccezione della Francia e in parte di Austria e Finlandia), mentre il calo degli investimenti pubblici nel settore dell'alloggio è stato più forte nei paesi con un settore degli alloggi in affitto particolarmente ampio, come Danimarca, Francia, Paesi Bassi e Svezia (*Ibidem*).

Figura 2 – Public Funding towards capital spend on housing development and housing allowance.

European Union (28 countries).



Fonte: *Housing Europe*, 2017, p.22.

²⁴ Government expenditure by function https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Government_expenditure_by_function_-_COFOG.

Tutti i numerosi strumenti finanziari e non, abitualmente usati dai paesi europei per favorire l'accesso all'alloggio, hanno subito una forte contrazione: costruzione di nuovi alloggi popolari, tassi di interesse per l'acquisto dell'abitazione, incentivi fiscali per i costruttori di alloggi sociali, ecc.. L'unica eccezione è rappresentata dall'aumento della spesa per l'indennità di alloggio (Housing Europe, 2017, p. 22).

Questo spostamento dell'impegno dell'attore pubblico dall'investimento capitale al sussidio per l'alloggio è particolarmente evidente in molti paesi, tra i quali spicca il caso del Regno Unito dove i bassi livelli di investimenti pubblici in nuove case e la conseguente mancanza di opzioni abitative a prezzi accessibili (in affitto o in proprietà) hanno visto un numero crescente di famiglie a basso e medio reddito che hanno richiesto un sussidio per l'alloggio nel settore privato, generalmente più costoso rispetto all'alloggio del settore pubblico. Nel 2015 il 32% delle famiglie del Regno Unito dichiara di aver ricevuto l'indennità per l'alloggio (Housing Europe, 2017, p. 22). A tale proposito, si calcola che nel periodo 2015/16 ci sono stati oltre 4 milioni di sussidi per la casa solo in Inghilterra, con una spesa totale di 24,7 miliardi di sterline nel 2014/15. In confronto, le spese in conto capitale per la costruzione di nuove case nel 2014-2015 sono ammontate a 5,4 miliardi di sterline (*Ibidem*).

4.2. I trend comuni in Europa

Secondo Vinci «... *La crisi post 2008 ha avuto tra i suoi effetti quello di accelerare la metamorfosi di alcuni caratteri distintivi del modello sociale europeo e di alcune famiglie di politiche pubbliche ad esso tradizionalmente correlate. Una di queste è certamente la politica per la casa, la quale è la risultante di approcci differenziati nei diversi paesi europei, ma che al contempo è tornata oggetto di attenzioni diffuse nelle agende politiche nazionali. La ragione di questa tendenza è che la questione abitativa riflette con relativa rapidità e precisione gli elementi di criticità che si producono nel tessuto sociale ed economico di ogni realtà territoriale...*» (Vinci, 2017, pp. 123-124). La crisi finanziaria globale del 2008 ha rappresentato, dunque, uno spartiacque che ha obbligato gli stati nazionali a mettere in campo risposte efficaci al crescente disagio sociale e al processo di impoverimento dei cittadini europei e a ripensare le proprie politiche pubbliche e in particolare quelle abitative.

Il rapporto 2017 sullo stato dell'*Housing* in Europa curato dall'organizzazione "Housing Europe"²⁵ mette in evidenza una serie di tendenze comuni ai paesi europei che contribuiscono a fornire elementi utili alla definizione del contesto generale delle problematiche dell'alloggio. L'analisi e i dati contenuti in tale rapporto sono di grande interesse poiché Housing Europe, realizzando questo esercizio ogni biennio nel quadro delle attività del suo Osservatorio²⁶, ha individuato quelle che, attraverso l'andamento storico dei differenti aspetti dell'*housing*, possono essere definite come le tendenze comuni ai vari paesi del continente europeo. Tali tendenze sono di seguito descritte.

4.2.1. *La ripresa dell'aumento del prezzo delle case*

Il biennio 2015/2016 è stato caratterizzato dal tasso più elevato di crescita dei prezzi immobiliari dopo la crisi finanziaria del 2009. Se tale tendenza generale ha portato per alcuni paesi, come il Regno Unito e la Svezia, a prezzi più alti del periodo antecedente al 2009, in altri paesi, come Grecia, Portogallo e Spagna, pur non raggiungendo valori simili, tuttavia il processo di diminuzione dei prezzi ha subito un forte rallentamento (Housing Europe, 2017, p. 11). Nello stesso tempo, va rilevato che nella maggior parte dei paesi europei i prezzi dell'alloggio aumentano più velocemente dei redditi (*Ibidem*). In altre parole, il budget familiare dedicato all'alloggio ha avuto in questi ultimi anni una chiara tendenza all'aumento, a scapito di altre voci di spesa delle famiglie europee.

4.2.2. *La disuguaglianza e l'esclusione abitativa si rafforzano a vicenda*

Esiste un legame diretto tra la crescente disuguaglianza su scala globale e la condizione abitativa (Farina, Franzini, a cura di, 2015). In altre parole, povertà economica e povertà abitativa sono sempre più connesse. La percentuale di famiglie povere che pagano troppo per l'alloggio è raddoppiata negli ultimi anni in Spagna, Portogallo e Irlanda, mentre la Grecia ha registrato l'aumento più alto a causa delle drastiche misure imposte dagli

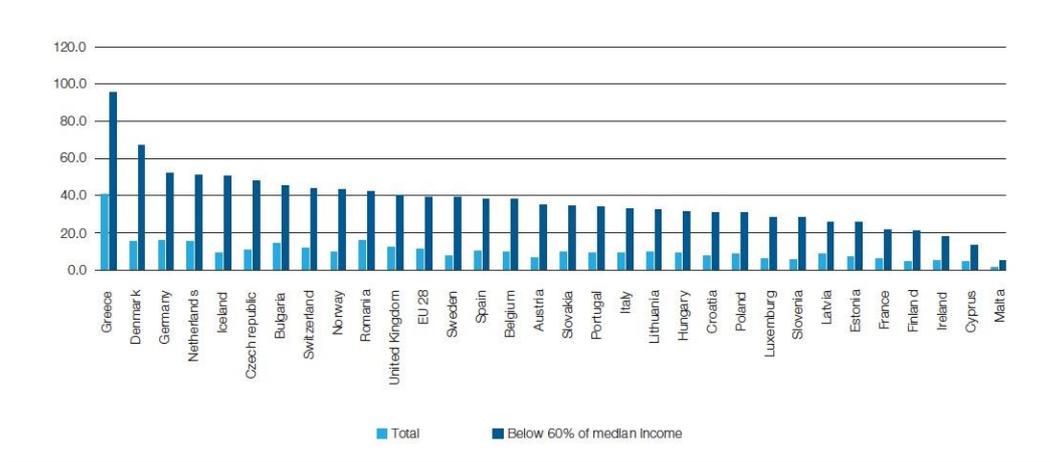
²⁵ Housing Europe è la federazione europea degli alloggi pubblici, cooperativi e sociali. Fondata nel 1988, è una rete di 45 federazioni nazionali e regionali che riuniscono circa 43.000 fornitori di alloggi pubblici, sociali e cooperativi in 24 paesi. Complessivamente gestiscono circa 26 milioni di case, circa l'11% delle abitazioni esistenti nell'UE.

²⁶ Lanciato nel 2004, l'Osservatorio è il ramo di ricerca di Housing Europe. Lo scopo principale dell'Osservatorio è identificare i bisogni di ricerca e analizzare le tendenze chiave nel settore dell'edilizia abitativa e sociale a livello europeo, e quindi sostenere il lavoro politico di Housing Europe fornendo analisi strategiche e basate su dati concreti. Oltre a pubblicare periodicamente relazioni e briefing di ricerca, l'Osservatorio partecipa a una serie di progetti di ricerca finanziati dall'UE e collabora con agenzie e reti europee e internazionali come l'OCSE, l'UNECE, l'ENHR.

organismi e le autorità monetarie internazionali per la ristrutturazione del debito pubblico (Housing Europe, 2017, p. 11).

Figura 3 – Housing Cost overburden by income group.

Overburden rate for the total population and those at risk of poverty, 2015.



Fonte: Housing Europe, 2017, p. 20.

Secondo il rapporto di Housing Europe, inoltre, l'aumento dei prezzi delle case sta contribuendo a un grande trasferimento di ricchezza dai poveri ai ricchi e dai giovani agli anziani. È possibile osservare anche che il divario di reddito tra inquilini e proprietari si sta allargando in un certo numero di paesi, e le persone che cercano di entrare nel mercato immobiliare come giovani e migranti incontrano crescenti difficoltà (*Ibidem*).

4.2.3. La scarsa risposta politica ai senzatetto

Inoltre, l'esclusione delle abitazioni è stata esacerbata dalla crisi e le politiche non riescono a fornire una risposta adeguata nella maggior parte dei paesi. I dati mettono in evidenza una situazione allarmante con l'aumento dei senzatetto, essendo la Finlandia l'unico paese dell'UE a riuscire a invertire questa tendenza attuando politiche efficaci (*Ibidem*).

4.2.4 Le conseguenze del lento recupero del settore della costruzione di alloggi

Il settore delle costruzioni si sta riprendendo molto più lentamente dei prezzi e di conseguenza ciò provoca una carenza di abitazioni specialmente nelle grandi città/aree metropolitane dove la popolazione è in costante crescita. Tale situazione, pur essendo generalizzata al livello dei paesi europei, tuttavia assume una dimensione particolarmente

rilevante nel Regno Unito, in Svezia, in Irlanda, nel Lussemburgo, ma in alcune situazioni locali anche nei Paesi Bassi e in Germania. In tale quadro, la carenza di alloggi contribuisce ad aumentare i prezzi e gli affitti rendendo sempre più problematico l'accesso all'alloggio soprattutto per le fasce di popolazione più a rischio di esclusione e sempre di più per la classe media (Housing Europe, 2017, p. 11).

4.2.5. *Il “territorial divide”*

La carenza strutturale di abitazioni riguarda in modo particolare le città alimentando, nelle aree urbane caratterizzate da un'alta domanda di alloggi, il fenomeno del rialzo dei prezzi, sia per quanto riguarda le case di proprietà, sia gli alloggi in affitto. Allo stesso tempo, la maggior parte delle città europee sono interessate da intensi fenomeni di migrazione - soprattutto dei giovani - verso l'esterno dove i prezzi dell'alloggio sono più accessibili, con la conseguente diminuzione della popolazione nelle aree urbane centrali. Tale processo contribuisce direttamente al fenomeno sempre più rilevante degli alti tassi di alloggi sfitti e delle proprietà abbandonate (spesso per l'impossibilità di assicurare i costi di una adeguata manutenzione), oltre a un maggiore bisogno di servizi e alla rivitalizzazione di aree con una popolazione sempre più anziana (Housing Europe, 2017, p. 11).

4.2.6. *Le migrazioni e le nuove domande di alloggio*

I flussi migratori stanno contribuendo ad ampliare il gap abitativo in aree già strette del mercato immobiliare. Lo straordinario afflusso di migranti nel 2015, comunemente indicato come “crisi dei rifugiati”, ha segnato un picco nella domanda di alloggi nei paesi di destinazione, sia in termini di alloggi di emergenza che di soluzioni a lungo termine (Housing Europe, 2017, p. 11).

4.2.7. *La duplice sfida dei fornitori di alloggi sociali*

Il rapporto di Housing Europe mette in luce come in questo contesto, i fornitori di alloggi sociali continuano a offrire affitti significativamente inferiori ai prezzi di mercato, ma si trovano di fronte a una duplice sfida: la diminuzione del reddito degli attuali residenti e il numero elevato di persone registrate nelle liste di attesa. Rispondere alla domanda sempre crescente di alloggi nel contesto delle aumentate esigenze di costruzione di alloggi a consumo limitato di energia sta diventando sempre più difficile vista la diminuzione sempre crescente del sostegno pubblico (Housing Europe, 2017, p. 11).

4.2.8. *Le lezioni non apprese dai responsabili delle politiche abitative*

Housing Europe afferma, inoltre, che i responsabili delle politiche abitative non hanno fatto tesoro della lezione della crisi del 2009. Infatti, invece che cogliere l'opportunità per ripensare le politiche dell'*housing* in un'ottica di potenziamento dell'investimento in alloggi economici e non speculativi, l'attore pubblico si è sempre più ritirato dal settore dell'abitazione lasciando ai fornitori di alloggi sociali il compito di identificare le risposte alla domanda crescente di *social housing*. Oggi, i fornitori di alloggi sociali si devono confrontare con la forte diminuzione dei finanziamenti pubblici e fare più affidamento sui finanziamenti privati. Nei paesi con una lunga tradizione di affitto sociale, il settore ha mostrato maggiore capacità di recupero (come ad esempio in Austria e in Francia). Tuttavia, nei paesi con scarsa tradizione di alloggi sociali e in cui le finanze pubbliche sono state particolarmente limitate (ad esempio la Grecia, l'Irlanda, l'Italia e il Portogallo) sono emersi problemi non solo nella costruzione di nuovi alloggi ma anche nella manutenzione di quelli esistenti (Housing Europe, 2017, p. 11).

4.2.9. *Le città in prima linea*

In questo contesto di assenza di politiche nazionali efficaci, sempre più spesso le autorità locali al livello cittadino propongono soluzioni innovative come, ad esempio, la messa a disposizione di terreni a costi ridotti per la costruzione di alloggi sociali/economici, la richiesta ai privati di contribuire allo sviluppo di alloggi e infrastrutture sociali a prezzi accessibili, la promozione di iniziative per aumentare l'inclusione sociale, l'istruzione e le opportunità di lavoro nei quartieri poveri e migliorando la diversità sociale (Housing Europe, 2017, p. 11).

4.3. La situazione attuale

Secondo il rapporto del 2017 di Housing Europe, la situazione abitativa attuale nei paesi europei è caratterizzata da due fattori principali che contribuiscono a frenare lo sviluppo del settore rappresentati, da una parte dalla forte riduzione nella costruzione di nuovi alloggi sociali e, dall'altra, da un considerevole aumento dei prezzi delle abitazioni.

4.3.1. La forte flessione della costruzione di nuovi alloggi

Il settore edilizio è attualmente caratterizzato da una forte contrazione nella costruzione di nuovi alloggi sociali o economici che può essere descritta dai seguenti tre fattori:

- L'edilizia residenziale in percentuale del PIL è attualmente poco più della metà rispetto al livello del 2006 e, rispetto alla grande crisi finanziaria del 2009, il settore delle costruzioni si sta riprendendo molto più lentamente di quanto invece facciano i prezzi.
- Vi è un'enorme disparità in tutta Europa nel costo degli investimenti nelle costruzioni, con Svizzera, Svezia e Norvegia che mostrano i costi più elevati.
- Gli elevati standard ed i requisiti di costruzione, soprattutto in materia energetica, stanno ponendo una sfida significativa alla fornitura di alloggi sociali in molti paesi europei (Housing Europe, 2017, p. 14).

In linea generale, la crisi della finanza globale ha svolto un ruolo di freno particolarmente significativo in paesi che avevano precedentemente sperimentato un boom prolungato (OCSE, 2016). Secondo i dati EUROSTAT, se nell'insieme dell'UE, l'edilizia residenziale oggi rappresenta in media circa il 3,7% del PIL, tale dato fa registrare una fortissima diminuzione rispetto al 2006 quando l'incidenza del settore sul PIL era al 6% (Housing Europe, 2017, p. 14). A nove anni dalla crisi, il dato aggregato dei paesi dell'UE sul lato dell'offerta di alloggi è rimasto relativamente costante dal 2008 (con qualche eccezione come la Svezia) (*Ibidem*).

Una spiegazione della lenta reattività dell'offerta abitativa dell'UE è legata a molteplici fattori quali il costo dei terreni edificabili, la scarsità di lavoratori e imprese nel settore edilizio, e i costi elevati a causa delle nuove normative – soprattutto in campo energetico - nella costruzione di nuovi alloggi. Quest'ultimo aspetto riveste una particolare importanza poiché gli standard e le norme di qualità nella costruzione dei nuovi edifici impongono costi sempre crescenti soprattutto nei paesi dove i costi dei materiali per l'edilizia sono già molto alti come in Svizzera, Germania, Francia, Paesi Bassi e Austria. Naturalmente, gli alloggi sociali soffrono in maniera particolare degli alti costi di costruzione al punto che in alcuni paesi, come ad esempio in Austria, si è aperto un ampio dibattito sull'opportunità di ridurre la superficie degli alloggi sociali e con meno servizi

per poter rispondere in maniera più efficace a una domanda crescente di *housing* a prezzi contenuti (*Ibidem*).

4.3.2. La dinamica dei prezzi

Il secondo fattore che caratterizza la situazione attuale dell'*housing* al livello europeo è una dinamica dei prezzi che ha mostrato, a partire dal 2016, una netta tendenza al rialzo che ha influito in maniera determinante sull'accessibilità all'abitazione a prezzi contenuti.

I dati pubblicati da Eurostat nella primavera 2017 (cfr. Eurostat, statistiche sui prezzi degli alloggi²⁷) mostrano che i prezzi delle abitazioni sono aumentati del 4,1% nell'area dell'euro e del 4,7% nell'UE nel quarto trimestre del 2016 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Sebbene sia ancora al di sotto della crescita registrata nel 2006, si tratta del più alto tasso di crescita annuale dal 2009. Tuttavia, i dati mostrano tendenze diverse nei vari paesi dell'UE.

Tra gli Stati membri per i quali sono disponibili dati, i maggiori aumenti annuali dei prezzi delle abitazioni nel quarto trimestre del 2016 sono stati registrati nella Repubblica ceca (+ 11,0%), in Ungheria (+ 9,7%) e in Lituania (+ 9,5%), mentre i prezzi sono rimasti pressoché stabili in Italia (+ 0,1%) (Housing Europe, 2017, p. 15). Guardando all'indice dei prezzi delle case deflazionato - o "reale" - (che fa parte degli indicatori del quadro di valutazione utilizzati nella procedura per gli squilibri macroeconomici della Commissione Europea), nel 2016 undici paesi hanno registrato un tasso di crescita annuale pari o superiore alla soglia di "allarme" del 6% (Bulgaria, Repubblica Ceca, Ungheria, Lettonia, Malta, Austria, Portogallo, Romania, Slovacchia, Svezia e Regno Unito) (*Ibidem*).

Tuttavia, gli indici nazionali dei prezzi delle abitazioni possono mascherare una considerevole variazione dei prezzi delle abitazioni al livello regionale. Nella maggior parte dei paesi i prezzi delle case sono più alti nelle aree delle città capitali. L'aumento dei prezzi delle case rischia di spingere ampi segmenti della popolazione fuori dalle città (OCSE, 2016), con un impatto negativo sull'accesso delle famiglie a basso reddito a opportunità e posti di lavoro. Inoltre, in generale, i prezzi delle case nelle principali città

²⁷ http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index

non sono solo più alti, ma anche in aumento più velocemente rispetto al resto del paese (*Ibidem*).

4.4. Le principali differenze

Le differenze tra i diversi paesi europei nella situazione abitativa rivestono una importanza particolare poiché essendo, spesso, tali differenze legate agli approcci adottati nell'elaborazione e l'implementazione delle politiche di *housing*, possono offrire informazioni preziose in ordine alle dimensioni da prendere in considerazione in qualsiasi esercizio valutativo che ha come oggetto l'abitare. Le differenze possono contribuire, inoltre, alla comprensione della complessità tipica di politiche che, come quelle del *social housing*, sono ispirate da approcci teorici, culturali, sociali, e anche ideologici, estremamente diversi a seconda delle posizioni e delle convinzioni degli attori che le promuovono e le attuano. La questione delle differenze è legata a una serie di fattori storici e strutturali, frutto anche delle politiche abitative attuate dall'attore pubblico nei diversi paesi europei in questi ultimi anni e in particolare nel periodo successivo alla crisi del 2008. A tale proposito Vinci afferma che «... *il quadro che ci viene restituito da una osservazione comparativa al livello europeo assume ormai la forma di un puzzle di stili differenziati nell'azione pubblica, i quali condividono solo parzialmente i fondamenti di ciò che potremmo definire una via europea alla soluzione della questione abitativa. Ogni sistema nazionale, infatti, si differenzia dagli altri per la composizione di quattro principali ingredienti nella maniera di produrre, allocare e gestire il patrimonio di edilizia residenziale sociale: a) la struttura proprietaria dello stock abitativo, b) i soggetti gestori, c) le tipologie di beneficiari ed i criteri di assegnazione, d) le modalità di finanziamento...*» (Vinci, 2017, p. 127).

Per quanto riguarda l'aspetto della la situazione degli alloggi la tabella seguente riporta i dati per i differenti paesi europei.

Come si può osservare dai dati riportati nella tabella 3, esiste una grande variabilità nel tipo di alloggio nei diversi paesi. L'alloggio sociale, ad esempio, registra percentuali molto basse rispetto al totale degli alloggi in molti paesi europei, mentre in altri è addirittura assente. Alcuni paesi, invece, si distinguono per una quota molto significativa di alloggi sociali come nel caso dei Paesi Bassi (il 30% del totale), dell'Austria (il 24%),

della Danimarca (20,9%), della Svezia (il 19%), del Regno Unito (il 17,6%), della Francia (16,8%).

Tabella 3 - Situazione degli alloggi nei paesi europei (in %)

| Paese | Occupata dal proprietario | In affitto da privati | Affitto sociale | Altro | Totale |
|---------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------|---------------|
| Austria | 54 | 18 | 24 | 4 | 100 |
| Belgio | 64,8 | 27,5 | 6,5 | 1,2 | 100 |
| Bulgaria | 87 | 10,5 | 2,5 | -- | 100 |
| Croazia | 89,4 | 3 | 1,8 | 5,8 | 100 |
| Cipro | 68,6 | 18,8 | -- | 12,6 | 100 |
| Repubblica Ceca | 55,9 | 22,4 | 9,4 | 12,3 | 100 |
| Danimarca | 49,5 | 28,8 | 20,9 | 0,8 | 100 |
| Estonia | 82 | 7,3 | 1,7 | 9 | 100 |
| Finlandia | 64 | 19 | 13 | 4 | 100 |
| Francia | 57,9 | 23 | 16,8 | 2,3 | 100 |
| Germania | 45,4 | 50,7 | 3,9 | -- | 100 |
| Grecia | 73,9 | 20,8 | -- | 5,3 | 100 |
| Ungheria | 92 | 4 | 3 | 1 | 100 |
| Irlanda | 67,6 | 20,6 | 8,7 | 3,1 | 100 |
| Italia | 71,9 | 14,8 | 3,7 | 9,6 | 100 |
| Lettonia | 80,9 | 19,1 | -- | -- | 100 |
| Lituania | 89,4 | 10,6 | -- | -- | 100 |
| Lussemburgo | 73,2 | 21,7 | 5,1 | -- | 100 |
| Malta | 76,5 | 19,9 | -- | 3,6 | 100 |
| Paesi Bassi | 60 | 10 | 30 | -- | 100 |
| Polonia | 75,4 | 0,8 | 7,6 | 16,2 | 100 |
| Portogallo | 74 | 17 | 2 | 7 | 100 |
| Romania | 98,2 | -- | 1,5 | 0,3 | 100 |
| Repubblica Slovacca | 90,5 | 3 | 3 | 3,5 | 100 |
| Slovenia | 77 | 3 | 6 | 14 | 100 |
| Spagna | 77,1 | 13,8 | 2,5 | 6,6 | 100 |
| Svezia | 62 | 19 | 19 | -- | 100 |
| Regno Unito | 63,1 | 19 | 17,6 | 0,3 | 100 |

Fonte: *Housing Europe, 2017*

Anche la situazione delle famiglie che occupano abitazioni di proprietà è caratterizzata da una estrema variabilità che è legata in maniera diretta agli incentivi assicurati nel passato da alcuni paesi per favorire l'acquisto delle abitazioni. È interessante notare l'esistenza di un legame diretto tra diffusione della proprietà privata della casa e disponibilità di alloggi sociali: nei paesi in cui è più sviluppata una politica di *social housing*, la proprietà privata delle abitazioni ha un peso minore rispetto ad altri paesi che, al contrario, hanno destinato risorse pubbliche (sotto forma di sconti fiscali e di bassi tassi di interesse per i mutui bancari) per incentivare l'acquisto della casa a scapito delle risorse messe a disposizione per gli alloggi sociali. Infatti, le percentuali più basse di famiglie

che abitano in case di proprietà si registrano in Germania (per il 45,4% del totale delle abitazioni), in Danimarca (49,5%), in Austria (il 54%), nella Repubblica Ceca (55,9%), in Francia (il 57,9%), nei Paesi Bassi (il 60%), in Svezia (il 62%), nel Regno Unito (il 63,15%).

In altri paesi, infine, sembra privilegiato l'affitto dell'abitazione da privati, come in Germania (il 50,7% del totale delle abitazioni), in Danimarca (il 28,8%), in Belgio (il 27,5%), in Lussemburgo (il 21,7%), in Grecia (il 20,8%), in Finlandia (il 19%).

Come si può osservare, si tratta di dati caratterizzati da un'alta variabilità che dimostrano come le politiche abitative possano produrre effetti molto differenti sulla realtà sociale.

Anche per quanto riguarda l'aspetto della costruzione di nuovi alloggi il panorama europeo risulta caratterizzato da molte differenze tra i vari paesi. Infatti, se i fornitori di alloggi sociali in Belgio, Austria, Francia e Regno Unito sono riusciti ad aumentare la produzione annuale di nuove case nel periodo 2005-2015, in altri paesi, invece, la minore disponibilità di risorse pubbliche, come in Italia e in Spagna, o precise scelte politiche dei governi, come nei Paesi Bassi, ha prodotto una forte contrazione nella costruzione di nuovi alloggi sociali.

Si tratta, in ogni caso, di differenze, a volte anche importanti, nell'implementazione di strategie politiche che hanno tutte in comune il passaggio, più o meno pronunciato a seconda del contesto dei singoli stati nazionali, da un modello di Stato *provider* di edilizia residenziale pubblica a un sistema fondato su una pluralità di attori che agiscono al livello locale e decentrato. In tale quadro, due sono le tipologie di modelli che sono comunemente adottati dai paesi europei: il “modello universalistico” e il “modello mirato”. Per quanto riguarda il primo modello, che è adottato soprattutto in paesi come la Danimarca, la Svezia e i Paesi Bassi, la fornitura di abitazioni sociali è una missione tipica delle politiche abitative pubbliche che debbono far intervenire l'attore pubblico come regolatore del mercato attraverso varie soluzioni abitative non necessariamente legate alla situazione reddituale degli inquilini. In quanto al “modello mirato”, praticato in paesi come la Francia e il Belgio, ma anche l'Italia, le politiche pubbliche, correggendo le distorsioni del mercato, debbono rivolgersi ai soggetti più fragili dal punto di vista sociale

e economico, a quelli incapaci per ragioni di reddito di accedere al mercato libero, e ai soggetti in situazione di disagio estremo.

In Italia, la produzione degli alloggi pubblici nel 2014 è stata di 4600 unità abitative, mentre erano state ben 9000 nel 2005. La stessa tendenza alla forte diminuzione è stata registrata in Spagna dove si è passati dai 15000 alloggi sociali costruiti nel 2005 ai 2500 nel 2014. Analoga situazione di forte contrazione nelle nuove costruzioni ha riguardato l'Irlanda dove le abitazioni nel 2005 hanno raggiunto le 1300 unità mentre nel 2014 sono state solo 350. Per motivi diversi, in seguito alla riforma della tassazione delle nuove abitazioni, nei Paesi Bassi si sono costruiti 20000 nuovi alloggi sociali nel 2014 mentre erano stati oltre 40000 nel 2009 (Housing Europe 2017, p. 23).

Una tendenza nettamente inversa ha caratterizzato alcuni paesi dove, invece, la costruzione di nuovi alloggi sociali è sensibilmente aumentata negli ultimi anni, come in Germania, in Lussemburgo, nel Belgio (limitatamente alla regione delle Fiandre) e, in maniera più limitata, anche nel Regno Unito nonostante una fortissima riduzione dell'impegno finanziario pubblico (*Ibidem*).

Naturalmente, proprio il disimpegno generalizzato dell'attore pubblico nelle politiche di *social housing*, è alla base delle difficoltà dell'offerta a rispondere alla domanda di categorie sociali sempre più ampie di famiglie che, anche a causa delle conseguenze della crisi finanziaria globale della fine degli anni 2000, sono in situazione di fragilità abitativa oltre che di esclusione sociale (giovani, classe media impoverita, migranti e rifugiati, anziani, ecc.). Va detto, comunque, che alcuni paesi con una tradizione più solida in materia di politiche di *social housing* sono riusciti meglio di altri a gestire la nuova fase del disimpegno dell'attore pubblico (*Ibidem*). In Francia, in Austria e in Danimarca, ad esempio, non si sono registrate particolari flessioni nella costruzione di nuovi alloggi sociali anche se la nuova attenzione alle categorie sociali più marginali ha, di fatto, minato la possibilità di rispettare il principio della "*mixité sociale*", ovvero di quel principio per il quale nei nuovi insediamenti in ambito urbano, nello stesso quartiere o area urbana occorre destinare una quota non superiore al 25% a famiglie con redditi bassi o molto bassi o in situazione di estrema fragilità abitativa e forte esclusione sociale.

In tale quadro, se l'attenzione alle fasce più deboli nell'accesso all'alloggio è da considerare come una scelta politica positiva, tuttavia gli effetti nel medio periodo rischiano di riprodurre le stesse situazioni di disagio e emarginazione sociale che hanno caratterizzato le politiche abitative attuate negli anni '70 e '80 dalla Francia e dal Belgio. La forte concentrazione di alloggi sociali in un unico quartiere o in un'unica area urbana, infatti, può contribuire alla creazione di fenomeni di ghettizzazione e di etnicizzazione invece di favorire processi di integrazione sociale delle categorie a rischio.

Un'altra particolarità di alcuni paesi, è l'emergere di un segmento di alloggi intermedi o "a prezzi accessibili" (ad esempio "alloggi a prezzi accessibili" nel Regno Unito, o il cosiddetto settore "*housing* sociale" in Italia, che è principalmente legato alle fondazioni) (*Ibidem*). Tali interventi sono diretti a famiglie che, pur manifestando l'esigenza dell'alloggio a prezzi accessibili, tuttavia non rientrano nei criteri classici come, ad esempio, il reddito, per l'assegnazione dell'alloggio sociale.

Infine, tra le particolarità che contraddistinguono alcuni paesi europei (in particolare la Danimarca, l'Italia e la Spagna) rispetto agli altri, è l'esistenza di iniziative fondate su un alto coinvolgimento gestionale dei residenti che vanno dalle esperienze di *co-housing* ai fondi di comunità, dalle cooperative edilizie ad altre forme di alloggi collettivi (*Ibidem*).

Sebbene i dati disponibili in ordine ai trend comuni e alle differenze in Europa per le politiche abitative siano di grande interesse, è importante rilevare come tali dati riguardino solo un aspetto molto limitato di tali politiche: il mero dato quantitativo sulla disponibilità delle varie tipologie di alloggi. Le statistiche e i dati disponibili, infatti, non forniscono altre informazioni che pur sarebbero fondamentali per comprendere, e dunque valutare, gli effetti delle politiche di *housing* in Europa, come dati più qualitativi riguardanti, ad esempio, la disponibilità di servizi (trasporti, spazi verdi, ecc.) e di infrastrutture sociali (scuole, strade, mercati e centri commerciali, ecc.).

4.5. Le specificità del caso italiano

Il caso italiano merita un'attenzione particolare, sia perché l'oggetto della ricerca prende in esame in modo particolare le politiche abitative in Italia, sia per le sue specificità rispetto agli altri paesi europei. Come affermano Bricocoli e Coppola «... *In Italia, ancor più che in altri contesti europei, negli ultimi decenni lo stato ha visto contrarsi il suo*

ruolo nella fornitura diretta di alloggi a canone sociale. Le politiche dell'abitare sociale si sono così configurate come uno dei campi d'azione pubblica delegato all'iniziativa dei governi locali. I nuovi programmi, spesso realizzati entro i procedimenti della cosiddetta urbanizzazione contrattata, sono stati caratterizzati dal ruolo assunto dagli attori del mercato e del privato sociale. A consolidarsi è stata così una nuova cultura delle politiche dell'abitazione sociale che ha tratto la propria legittimità da un discorso di rottura nei confronti di quelli che erano ritenuti i fallimenti della precedente stagione dell'edilizia pubblica ...» (Bricocoli, Coppola, 2013, p. 138).

Va detto che l'interesse verso il caso italiano è legato anche alla sua funzione di laboratorio in ordine all'identificazione di soluzioni alternative ai modelli che, sperimentati da altri paesi come la Francia, il Belgio ma anche l'Olanda, la Danimarca e la Svezia, nonostante la loro presunta innovatività, avevano tuttavia mostrato anche la scarsa inefficacia e, in particolare in Francia e in Belgio, l'incapacità dell'attore pubblico a gestire gli effetti indotti e quelli inattesi soprattutto sul versante del processo di ghettizzazione e etnicizzazione della povertà e del disagio sociale attraverso la realizzazione di modelli mal concepiti di politiche abitative sfociati nelle famose "rivolte delle banlieu".

In Italia, invece, grazie anche alle sue difficoltà - iniziate, peraltro, nell'immediato dopoguerra quando l'imperativo era legato alla duplice esigenza, da una parte di ricostruzione del patrimonio edilizio compromesso dal conflitto mondiale e, dall'altra, da quella di rispondere a una formidabile esplosione della domanda di alloggi a prezzi sociali nelle città industriali del settentrione in seguito al massiccio spostamento dal sud verso il nord del paese di forza lavoro indispensabile al rilancio dell'economia (boom economico) - il dibattito sulle politiche per la casa ha seguito un percorso travagliato e tortuoso, ma anche più interessante ai fini della multidimensionalità e della complessità delle politiche abitative, che rappresentano uno degli ingredienti fondamentali della presente ricerca. Come afferma Vinci «... *La produzione di alloggi popolari per le classi sociali svantaggiate costituisce, com'è noto, uno dei pilastri del modello sociale europeo, assumendo centralità politica ed effetti diffusi nel nostro paese soprattutto tra gli anni cinquanta e sessanta. Gli anni novanta rappresentano uno spartiacque. L'obsolescenza senza rimedi del patrimonio abitativo esistente, l'avvio dei processi di dismissione dello*

stesso, alimentano la ricerca di soluzioni alternative ad un ciclo di vita dell'alloggio (produzione, gestione, riqualificazione) fino a quel punto trattato quasi interamente secondo logiche pubblicistiche. Insieme a questi fattori, l'enfasi posta sul recupero della città esistente e l'allargamento della questione abitativa ai ceti medi, ha costituito l'humus per l'affermazione anche in Italia del paradigma dell'housing sociale...» (Vinci, 2017, p. 127).

Si tratta di un passaggio fondamentale che introduce in maniera diretta la questione al centro della presente ricerca, ovvero la valutazione delle politiche complesse attraverso l'esempio delle politiche abitative. In effetti, tale passaggio obbliga qualsiasi tipologia di esercizio valutativo a confrontarsi con una serie di aspetti e di dimensioni che prescindono e oltrepassano la nozione ormai riduttiva di alloggio concepito come mero spazio fisico. Come fa ben notare Vinci «... *La logica dell'housing sociale comporta che la produzione di nuovi alloggi non venga assunta quale obiettivo esclusivo (anche se primario) dell'intervento, ma piuttosto che essa venga inglobata all'interno di operazioni più complesse sul piano urbanistico e sociale, sovente condotte da operatori privati (sviluppatori immobiliari, cooperative, privato sociale, fondazioni) e con una più articolata definizione dei gruppi target (famiglie monocomponente, giovani e studenti, anziani) accanto a quelli più tradizionalmente legati alle situazioni di indigenza ...» (Ibidem).*

Il dibattito che si è sviluppato in Italia soprattutto in seno alle scienze urbanistiche, malgrado la sua alta innovatività e la capacità di anticipare i trend non solo italiani ma anche europei, non ha prodotto, purtroppo, altrettanta innovazione sul versante dell'elaborazione e l'attuazione delle politiche pubbliche, le quali stentano ad accogliere le analisi di studiosi e ricercatori e di conseguenza a tradurle in pratica attraverso l'azione. Tale situazione di scollamento tra *policy makers* e studiosi si traduce concretamente in un gap - quantitativo e qualitativo - tra domanda e offerta in materia di alloggi a prezzi contenuti «... *si pensi alla rilevanza che sta assumendo all'interno delle pratiche di housing sociale il tema dell'alloggio nel suo relazionarsi alla temporaneità degli usi che popolazioni urbane sempre più nomadi e pendolari – dagli stranieri senza fissa dimora agli studenti – sollecitano rispetto alle forme di residenzialità più tradizionali. L'effetto congiunto di questi processi di innovazione è destinato a polverizzare, ancor più di*

quanto non sia già avvenuto, le relazioni di dipendenza tra fornitori e recettori dell'alloggio sociale come li abbiamo lungamente interpretati, i primi espressione di una governance sempre più molecolare ed animata da differenti razionalità, i secondi portatori di una domanda di residenzialità di cui l'alloggio costituisce solo una delle componenti ...» (*Ibidem*).

4.5.1. Le tipologie abitative e la dinamica dei prezzi

In Italia la proprietà dell'abitazione è di gran lunga il tipo più comune: nel 2014, il 71,9% delle famiglie risulta proprietario di una casa, il 14,8% in affitto a tassi di mercato, mentre solo il 3,7% delle famiglie pagano un affitto ridotto, di cui il 75% vive in abitazioni gestite da aziende di edilizia pubblica (spesso denominate "ex IACP" o "Edilizia Residenziale Pubblica, ERP") (Housing Europe, 2017, p. 76). Inoltre, ci sono circa 7 milioni di case che sono vuote o occupate come residenza non principale (prevalentemente seconde abitazioni in luoghi turistici e di villeggiatura) (*Ibidem*).

Il dato estremamente elevato di inquilini proprietari in Italia riflette il ruolo tradizionalmente attribuito alla casa di proprietà come forma di risparmio e di investimento. Insomma, il modello culturale del "mattone" come classico bene-rifugio continua a rimanere, anche nonostante la crisi del 2008, uno dei capisaldi attorno ai quali ruota la notoria alta capacità e attitudine al risparmio degli italiani che vedono nella casa la forma più efficace e redditizia di protezione dall'inflazione e dalla conseguente perdita del potere di acquisto. Le crisi e i cicli negativi ricorrenti dell'economia nazionale e mondiale e i relativi crolli dell'immobiliare - come quelli avvenuti con lo scoppio della crisi del 2008 - di fatto non sono riusciti a scalfire tale modello di comportamento proprio perché radicato negli strati più profondi della cultura della società italiana (*Ibidem*). Va rilevato però che, nonostante gli interrogativi dei *policy makers* e gli specialisti della materia (in particolare gli urbanisti), alcune condizioni di base, che si sono ben presto trasformate in situazioni strutturali, si sono rapidamente trasformate, e per certi versi, cristallizzate, in una sorta di circolo vizioso dove l'offerta di alloggi sociali non riesce a tenere il passo con la domanda e questo sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo, complice anche una situazione economica di forte difficoltà per il nostro paese rispetto ad altri paesi europei. Dal 2006 al 2013, infatti, la crisi economica ha portato al crollo del mercato immobiliare residenziale (*Ibidem*). Il numero di transazioni è diminuito del

53,7% mentre a partire dal 2014, il mercato immobiliare ha mostrato segni di ripresa. Nel 2016 si è registrato un aumento delle vendite del 31,5% rispetto al 2013 e un leggero aumento dei prezzi (+ 0,1%). Il numero di nuove locazioni è stabile, con un aumento dello 0,63% nel 2016 rispetto all'anno precedente (*Ibidem*).

Per quanto riguarda il settore degli affitti, nel corso degli anni la quota di reddito destinata a tale spesa è stata influenzata dalle diverse fasi dell'economia: durante gli anni dal 1998 al 2008, il costo degli affitti per le famiglie è aumentato del 57% rispetto a una crescita del reddito del 31%. Dopo il 2008, gli affitti sono in realtà diminuiti più dei redditi (rispettivamente -17,4% e -6%) (*Ibidem*). Tuttavia, nel 2014 circa il 34% delle famiglie ha destinato all'affitto dell'abitazione più del 30% del proprio reddito, in forte aumento rispetto al 16% negli anni '90. Si stima che tale situazione riguarda 1,7 milioni di famiglie che, a causa dei problemi economici, rischiano di essere in arretrato con i pagamenti e di essere toccate da processi di emarginazione sociale, come dimostra il fortissimo aumento (+ 62%) degli sfratti per morosità tra il 2006 e il 2014 (*Ibidem*).

4.5.2. Il fabbisogno abitativo

L'Italia è agli ultimi posti delle classifiche europee per la percentuale di alloggi sociali calcolata sul totale dello stock in affitto – assieme a Spagna, Portogallo e Grecia, non a caso i paesi con le situazioni economiche più critiche – sotto il 5%, contro una media intorno al 25% degli altri paesi (Federcasa, 2015, p. 4).

Sul fronte del fabbisogno abitativo si calcolano oggi circa 650 mila domande nelle graduatorie dei Comuni in attesa per l'assegnazione di un alloggio (*Ibidem*). In effetti, si assiste a un aumento della domanda di alloggi sociali da parte di famiglie a basso e medio reddito con difficoltà nell'accedere o mantenere una sistemazione nel mercato degli affitti privati. A tali cifre si deve sommare un fabbisogno non quantificato di potenziali richieste di alloggi sociali di persone che sono entrate nella fascia di necessità ma non hanno ancora presentato domande per un alloggio ERP.

L'edilizia popolare oggi ospita solo circa 750.000 famiglie corrispondenti a 1/3 di quelle che si ritiene ne abbiano bisogno (Housing Europe, 2017 p. 76).

Inoltre, le risorse finanziarie consentono di aumentare lo stock di abitazioni pubbliche in media di sole 5.500 unità all'anno e oltre 400.000 case hanno bisogno di manutenzione

che non viene garantita a causa della rarefazione delle risorse (*Ibidem*). Oltre agli alloggi pubblici, le cooperative di edilizia abitativa e, più recentemente, i fondi immobiliari privati per l'edilizia abitativa privata offrono alloggi a prezzi accessibili in affitto e in vendita a costi "intermedi". Inoltre, alcune organizzazioni no profit sono attive anche nel settore dell'edilizia sociale, ma i progetti sono per lo più di piccole dimensioni e concentrati in poche regioni.

4.5.3. La questione delle dismissioni del patrimonio abitativo

A fronte di un aumento costante del fabbisogno – che ha subito nel corso degli ultimi tre anni un incremento di 46 mila domande (Federcasa, 2017, p. 4) – l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica si sta progressivamente riducendo a causa del processo di dismissione iniziato nel 1993 che ha determinato la perdita secca di oltre il 22% del patrimonio (*Ibidem*). Tale processo di dismissione è stato favorito da molteplici fattori tra i quali i più importanti sono la difficoltà per i fornitori di alloggi sociali a finanziarsi, sia per far fronte al problema del reperimento delle risorse per la costruzione di nuovi alloggi che per la manutenzione del patrimonio esistente.

Per quanto riguarda il primo aspetto, se il settore dell'edilizia sociale in Italia aveva beneficiato sino al 1998 di un flusso costante di finanziamenti (contributi Gescal), grazie ai quali è stato possibile ridurre sensibilmente il fabbisogno abitativo e contemporaneamente innescare processi positivi di crescita produttivi e di incremento dell'occupazione, in seguito tali risorse pubbliche sono venute a mancare. Infatti, all'eliminazione dei fondi Gescal non è corrisposta alcuna risorsa sostitutiva per permettere alle Regioni di gestire le competenze, nel frattempo a loro attribuite, e quindi per garantire una continuità alle politiche di welfare nel settore abitativo. Tale situazione ha obbligato gli enti fornitori a ricorrere alle dismissioni di una parte del proprio patrimonio immobiliare per finanziare la costruzione di nuovi alloggi sociali.

La conseguenza di tale dinamica è che la costruzione dei nuovi alloggi, a causa delle dismissioni, non riesce a compensare la perdita del patrimonio immobiliare. Oggi la situazione degli alloggi sociali si presenta nella maniera seguente (cfr: tabella 4).

Tabella 4 – Patrimonio residenziale gestito dalle Aziende Casa (2013-2014)

| | Alloggi gestiti | | | | Totale |
|--------|------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------|
| | In locazione | % sul totale | A riscatto | % sul totale | |
| Nord | 323.279 | 44 | 18.860 | 38 | 342.139 |
| Centro | 155.718 | 21 | 19.277 | 39 | 174.995 |
| Sud | 263.019 | 35 | 11.758 | 24 | 274.777 |
| Italia | 742.016 | 100 | 49.895 | 100 | 791.911 |

Fonte: Federcasa, 2015

La questione delle dismissioni riguarda anche il problema della manutenzione del patrimonio degli enti che gestiscono le abitazioni sociali. In effetti, la mancanza generale delle risorse e l'assenza dell'attore pubblico come possibile fonte di finanziamento, rendono di fatto molto complicato assicurare un'adeguata manutenzione agli alloggi sociali. Il conseguente degrado che ne consegue produce un impoverimento del patrimonio edilizio oltre ad accentuare il disagio abitativo e i processi di marginalizzazione sociale degli inquilini. Spesso, inoltre, le poche operazioni di manutenzione del patrimonio sono finanziate dalle dismissioni, spingendo la questione del *social housing* in Italia in una sorta di circolo vizioso dal quale è estremamente difficile uscire.

Tali difficoltà sono amplificate da altri due specificità del caso italiano: l'impoverimento della popolazione residente negli alloggi sociali e il fenomeno dell'abusivismo. Entrambi questi due aspetti rappresentano, oltre che fenomeni sociali che necessitano di risposte efficaci, vere e proprie cause di mancati introiti che finiscono per aggravare la già precaria situazione finanziaria degli enti incaricati della gestione degli alloggi sociali.

In effetti, il fenomeno di generale impoverimento della popolazione conseguente alla crisi ha portato a un generale abbassamento del livello dei canoni, soprattutto nelle grandi città. La popolazione residente si impoverisce e ogni nuovo utente che entra è più povero dei precedenti. Le entrate da canoni non consentono di remunerare il servizio effettuato dagli enti e, in assenza di ulteriori risorse pubbliche, si deve ricorrere alle risorse provenienti dalle vendite anche per la manutenzione ordinaria degli alloggi.

In quanto al fenomeno dell'abusivismo, secondo Federcasa si tratta di «... una piaga diffusa particolarmente nelle grandi città e nelle regioni del sud ed è connessa, da una parte, alla forte tensione abitativa delle aree urbane che spinge molte persone a soluzioni estreme, dall'altra, alla carenza di controlli capillari sul territorio e alla scarsa incisività

delle azioni repressive. Inoltre il fenomeno è alimentato, in molte regioni, dall'abitudine di emanare periodicamente dei provvedimenti di sanatoria, che generano negli occupanti illegali l'aspettativa di poter essere prima o poi regolarizzati. In questo modo si alimentano anche fenomeni malavitosi connessi con "cosche" che organizzano la "vendita" degli alloggi lasciati liberi dagli occupanti o addirittura espropriano della casa soggetti deboli come gli anziani ammalati o soli ...» (Federcasa, 2015, pp. 18-19).

La seguente tabella riporta la situazione attuale con un'Italia nettamente divisa in due: l'Italia del Nord con percentuali sotto il 2 % e il centro sud sopra il 9%.

Tabella 5 – Percentuale alloggi occupati abusivamente sul totale degli alloggi gestiti in locazione

| Alloggi occupati da inquilini senza titolo (valori %) | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|
| | 2003 | 2004 | 2006 | 2008 | 2011 | 2013 |
| Nord | 0,4 | 0,9 | 1,5 | 1,8 | 1,3 | 1,76 |
| Centro | 6,0 | 5,1 | 5,5 | 8,3 | 9,7 | 9,36 |
| Sud | 10,0 | 9,9 | 7,4 | 8,6 | 10,4 | 11,5 |
| Italia | 4,9 | 5,0 | 4,4 | 5,5 | 5,9 | 6,2 |

Fonte: Federcasa, 2015

4.6. Gli impegni della comunità internazionale a medio e lungo termine sull'*housing*

Di fronte alla crescente importanza del tema dell'abitare nelle sue interrelazioni con la lotta all'esclusione sociale e alla povertà, così come alle tematiche legate alla tutela e il rispetto dei diritti umani, la comunità internazionale, cosciente delle sfide che la interpellano, ha iniziato negli ultimi anni a prendere posizioni sempre più nette per guidare i *policy makers* nel loro processo decisionale.

4.6.1. Le Nazioni Unite e le priorità di Habitat III

La conferenza delle Nazioni Unite sull'*housing* e lo sviluppo urbano sostenibile - il cosiddetto Habitat III -, che si è tenuta a Quito, in Ecuador, nell'ottobre 2016, ha fissato una serie di principi a tutela del diritto a un alloggio dignitoso che sono confluiti nella "New Urban Agenda". Tale documento ha stabilito le linee guida per la pianificazione e la gestione delle città per i prossimi 20 anni. Al centro della nuova agenda vi è il motto "Housing at the Center", che intende rappresentare l'esigenza di non considerare più unicamente la questione dell'abitare come costruzione di nuovi alloggi, ma piuttosto

come un quadro olistico dove i diritti umani sono direttamente connessi a uno sviluppo urbano sostenibile. Gli impegni presi dagli stati che hanno aderito alla nuova agenda, secondo le intenzioni di Habitat III, comporteranno il ripensamento da parte dell'attore pubblico delle proprie politiche urbane nazionali fondante innanzitutto sul diritto a un alloggio decente quale aspetto centrale per il rispetto dei diritti umani.

4.6.2. L'unione Europea

La posizione dell'Unione Europea in materia di *housing* è più articolata e riguarda molteplici documenti di cui sono di seguito riportati i più importanti dal punto di vista del diritto all'alloggio.

4.6.2.1. Il "Patto di Amsterdam"

L'Agenda urbana per l'UE, concordata dai ministri degli affari urbani dell'UE con il "Patto di Amsterdam", è un nuovo metodo di lavoro per garantire il miglior uso del potenziale di crescita delle città e affrontare con successo le sfide sociali. Il patto ha lo scopo di promuovere la cooperazione tra Stati membri, città, Commissione europea e altre parti interessate, al fine di stimolare la crescita, la vivibilità e l'innovazione nell'Europa urbana. Questa nuova piattaforma, che afferma l'importanza delle politiche urbane per l'Europa, si concentra in particolare su tre pilastri dell'attuazione delle politiche dell'UE: a) una migliore regolamentazione, b) un finanziamento migliore, c) una migliore conoscenza.

La Partnership abitativa dell'agenda urbana dell'UE, in cui Housing Europe è un partner, ha compiuto i primi passi in un Toolkit per alloggi a prezzi accessibili che presenta un'ampia gamma di soluzioni implementate in tutta Europa per affrontare la sfida abitativa in modo accessibile ora e nel lungo termine dal punto di vista delle città, dei fornitori di alloggi, degli utenti e dei responsabili politici.

4.6.2.2. La questione dei diritti sociali

Nella primavera 2017, la Commissione europea ha presentato ufficialmente l'atteso pilastro europeo dei diritti sociali. Il pilastro stabilisce principi e diritti fondamentali per sostenere mercati del lavoro e sistemi di welfare corretti e ben funzionanti. In tale quadro, la Commissione europea considera l'accesso all'edilizia popolare come parte del pilastro.

Una buona politica sociale, dunque, secondo la Commissione dovrebbe promuovere l'accesso all'edilizia sociale. Più in dettaglio, la Commissione riconosce l'importanza di:

- L'accesso all'edilizia sociale o l'assistenza abitativa di buona qualità devono essere forniti a chi ne ha bisogno.
- Le persone vulnerabili hanno il diritto ad un'adeguata assistenza e protezione contro lo sgombero forzato.
- Ai senzatetto devono essere forniti adeguati alloggi e servizi per promuovere la loro inclusione sociale.

Come anche sottolineato dall'organizzazione Housing Europe, si tratta di principi generali che non hanno una rilevanza giuridica poiché sono principi non direttamente applicabili. In tal senso, la Commissione afferma che tali principi “... *richiedono una traduzione in azioni dedicate o una legislazione separata, al livello appropriato...*”.

Secondo l'organizzazione Housing Europe, il pilastro UE dei diritti sociali è il primo chiaro tentativo dell'Unione Europea di includere i diversi aspetti del diritto all'abitazione in modo globale. Tuttavia, sono soprattutto gli Stati membri che hanno un ruolo importante da svolgere. La Commissione Europea può solo invitare gli Stati membri ad adottare misure a livello nazionale, regionale o locale per politiche più efficaci in materia di *housing*.

4.6.2.3. Gli altri strumenti del diritto all'abitazione e l'Articolo 34 della Carta dei diritti fondamentali dell'UE

Malgrado l'assenza di cogenza giuridica di quelli che sono soltanto principi generali del pilastro sui diritti sociali, esistono altri strumenti che possono essere applicati per tutelare il diritto all'*housing*. Si tratta, in particolare, dell'Art. 34 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea che afferma il riconoscimento e il rispetto del diritto, tra l'altro, all'assistenza abitativa. Inoltre, altre misure, sotto forma di raccomandazioni, direttive e indirizzi strategici tematici rivolte al Parlamento Europeo e agli Stati membri per quanto di loro competenza, affermano il diritto all'*housing*, in particolare:

- La raccomandazione della Commissione 2008/867/CE che stabilisce che gli Stati membri dovrebbero fornire servizi essenziali per sostenere politiche di inclusione sociale, come il sostegno abitativo e l'edilizia sociale.

- La raccomandazione della Commissione 2013/112/UE che affronta le condizioni abitative e di vita dei bambini poveri.
- Il Quadro dell'Unione per le strategie nazionali di integrazione dei Rom che riconosce l'alloggio come area chiave di intervento per l'inclusione dei Rom svantaggiati.
- La direttiva 2012/29/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio che stabilisce norme minime in materia di diritti, assistenza e protezione delle vittime di reato e che prevede la fornitura di alloggi o qualsiasi altra sistemazione provvisoria adeguata.
- Infine, la Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, recepita dall'Unione Europea, dal Parlamento e dal Consiglio Europeo, riconosce il diritto per le persone con disabilità e le loro famiglie a un tenore di vita adeguato, compresi alloggi adeguati, e l'accesso ai programmi di edilizia popolare.

4.7. Alcuni esempi di politiche abitative attuate nell'Europa mediterranea

Il presente paragrafo è dedicato alla presentazione sommaria degli elementi alla base delle politiche di *social housing* in alcuni paesi dell'Europa mediterranea.

4.7.1. Il Social Housing in Portogallo

Il termine “*housing* sociale”, in Portogallo, ha una valenza giuridica basata sulla legislazione del 1983 che definisce l'alloggio sociale come abitazioni costruite e acquistate con il sostegno finanziario dello Stato, attraverso benefici fiscali e finanziamenti per l'acquisizione di terreni, la costruzione e la gestione degli alloggi. Esso include la fornitura di alloggi per la vendita o la locazione a persone/famiglie al di sotto di un determinato reddito, nonché le misure relative a gruppi specifici destinati ai programmi di alloggi e di rinnovamento urbano. Questo compito può essere svolto da enti pubblici, cooperative, istituzioni private e sociali. Gli alloggi sociali rappresentano il 3,3% del patrimonio immobiliare nazionale.

In Portogallo esistono promotori e gestori di alloggi sociali sia nel settore pubblico, sia nel settore cooperativo, sia in quello del privato sociale. I comuni sono i principali fornitori di alloggi sociali. Le cooperative abitative, cofinanziate dallo Stato, forniscono

alloggi a costi controllati. Infine, nel settore del privato sociale esistono organizzazioni che, sebbene la propria missione principale non sia quella di fornire alloggi sociali, tuttavia se ne occupano per motivi storici.

L'alloggio sociale è una delle missioni dei consigli comunali con programmi emanati dal governo attraverso iniziative che sostengono le istituzioni comunali o cooperative. Il sostegno a sua volta fornito dai comuni consiste di solito in un contributo finanziario all'investimento nella costruzione delle abitazioni che può essere di due tipi: le sovvenzioni e i prestiti sovvenzionati.

Le cooperative ricevono un sostegno simile laddove esistono protocolli di cooperazione con le istituzioni comunali, che si concretizzano spesso nell'affidamento per un tempo determinato dei terreni pubblici per la costruzione dei nuovi alloggi. Il livello insufficiente di sostegno pubblico abbinato a bassi affitti, che spesso non coprono i costi di costruzione, rendono piuttosto insostenibile l'attuale sistema di finanziamento degli alloggi sociali in Portogallo.

Dal punto di vista degli aventi diritto all'accesso alle abitazioni sociali, esistono in Portogallo programmi che prevedono diversi tipi di criteri per l'ammissibilità e la priorità nell'accesso all'alloggio sociale: il programma PER, che dà priorità alle persone che vivono nelle città mal collegate nelle principali aree urbane metropolitane del paese; PROHABITA, dove la priorità nell'assegnazione dell'alloggio sociale è riconosciuta a persone il cui reddito è inferiore a tre salari minimi annuali, che non possiedono alcuna abitazione sul territorio nazionale e che non beneficiano di alcun tipo di sostegno finanziario pubblico a fini abitativi; e, infine, il programma "Porta Jovem" che consiste nel sostegno ai giovani per accedere alle abitazioni in locazione²⁸.

4.7.2. Il Social Housing in Spagna

Il diritto all'abitazione è garantito dalla Costituzione spagnola. L'alloggio sociale è regolato dalla cosiddetta "Vivienda de Proteccion Publica" (abitazione protetta pubblicamente). Rispetto ai modelli di alloggio sociale nella maggior parte degli altri paesi dell'UE, il caso spagnolo è caratterizzato da una sua specificità in quanto gli alloggi

²⁸<http://www.housingeurope.eu/resource-119/social-housing-in-europe>.

sono quasi interamente occupati da proprietari. Solo una piccola parte di questi alloggi, attualmente in aumento, è disponibile per la locazione.

La caratteristica principale degli alloggi protetti è che la costruzione, la ristrutturazione e l'acquisto sono sovvenzionati dallo Stato attraverso prestiti a tasso d'interesse ridotto. Le abitazioni che soddisfano una serie di condizioni relative alla dimensione e alla qualità vengono vendute a prezzi al di sotto di quelli di mercato a famiglie e individui a basso reddito.

L'intero settore immobiliare di proprietà rappresenta l'85% del totale delle abitazioni in Spagna, mentre il settore delle locazioni è il più piccolo in Europa, corrispondente all'11% del totale delle abitazioni ed è concentrato quasi esclusivamente nelle grandi città come Barcellona e Madrid. Circa il 2% riguarda le locazioni a canone sociale.

Il sostegno pubblico per gli alloggi sociali è aperto a tutti i tipi di fornitori: attori pubblici, attori commerciali, non profit e cooperative, nonché persone che da sole o collettivamente vogliono acquistare o riabilitare una casa.

L'alloggio sociale è sostenuto tramite finanziamenti del *National Housing Plan* e, in misura minore, dai piani regionali e da prestiti di istituti di credito privati. Lo Stato stipula accordi con gli istituti di credito che li impegna a concedere finanziamenti a condizioni particolarmente favorevoli. Le abitazioni protette possono in alcuni casi beneficiare di aiuti pubblici diretti in forma di sovvenzioni o sovvenzioni di prestiti.

Per ciò che riguarda l'aspetto di coloro che possono accedere agli alloggi sociali, questo viene stabilito in base al reddito. I criteri di accesso sono, comunque, abbastanza larghi al punto che si stima che oltre l'80% delle famiglie ne ha diritto. La persona che acquista o costruisce per uso personale l'abitazione non deve possedere o avere un diritto permanente di utilizzo di un'altra abitazione, non deve aver ottenuto finanziamenti dal piano abitativo nei 10 anni precedenti e deve avere un reddito inferiore a determinati livelli. Le persone disabili e non autonome hanno la priorità e i governi regionali possono stabilire altri tipi di requisiti²⁹.

²⁹<http://www.housingeurope.eu/resource-124/social-housing-in-europe>.

4.7.3. *Il Social Housing in Francia*

La fornitura di alloggi sociali in Francia è gestita dalle organizzazioni “HLM” (Habitation à Loyer Modéré), che sono attori specifici incaricati dallo Stato ad adempiere una missione di interesse generale per fornire alloggi a bassi canoni di affitto. Il settore delle abitazioni sociali in Francia rappresenta circa il 17% del patrimonio immobiliare.

Questo settore specifico del mercato immobiliare è disciplinato da disposizioni legislative e regolamentari, separate dal diritto comune e disciplinate dal Codice delle Costruzioni e delle Abitazioni (CCH- Code de la Construction et de l’Habitation). La fornitura di alloggi sociali include la costruzione, l’assegnazione e la gestione degli alloggi sociali affittati, nonché le abitazioni sociali di proprietà.

Oltre che dalle organizzazioni HLM l’abitazione sociale francese è costruita e gestita, anche se in misura minore, dalle imprese semi-pubbliche (Société d’économie mixte, SEM) e da alcune associazioni senza fini di lucro legate al privato sociale. Tutte le organizzazioni HLM, che comprendono sia società pubbliche, sia organizzazioni private che agiscono su base non-profit, sono sottoposte al controllo del Ministero dell’Housing e delle Finanze.

Gli affitti sono calcolati sul costo di costruzione netto, che è ulteriormente diminuito da sovvenzioni dello Stato e delle autorità locali oltre a vari incentivi fiscali. Esistono, inoltre, aiuti finanziari per sostenere le famiglie più povere nel pagamento dell’affitto. Quest’ultimo è determinato in funzione dell’andamento del reddito: se il reddito di una famiglia aumenta al punto da superare la soglia massima stabilita, gli affitti aumenteranno in proporzione.

La maggior parte dei finanziamenti per le nuove costruzioni proviene da istituti finanziari, dove il prestatore principale è lo stato attraverso la Cassa Depositi e Prestiti francese (Caisse des Dépôts et Consignations - CDC) che fornisce fondi dai conti dei Libretti di Deposito di tipo A (Livret A). Si tratta di un fondo di risparmio con tasso di interesse regolato e non soggetto a imposta. Ogni famiglia francese ha il diritto ad aprire un conto di risparmio di Livret A senza tasse presso la propria banca locale. I risparmi sono raccolti dalla CDC, che paga una tassa alle banche per la raccolta dei fondi e un tasso di interesse definito. Altre fonti di finanziamento comprendono sovvenzioni di datori di lavoro e

prestiti scontati (il cosiddetto “1% Logement”, che è stato istituito per promuovere l'alloggio per i dipendenti) e garanzie da parte delle autorità locali o del fondo di garanzia HLM (CGLLS). L'accesso alle abitazioni sociali è limitato dai massimali di reddito, stabiliti a livello nazionale da una regolamentazione specifica e variano in funzione della zona in cui si trova l'abitazione e del numero di componenti della famiglia. I massimali di reddito sono fissati ad un livello che praticamente include una gran parte della popolazione che deve essere ospitata nell'edilizia sociale per consentire un certo grado di mix socioeconomico.

Tuttavia, negli ultimi tre decenni si è registrato un costante aumento della percentuale di famiglie povere, fino a raggiungere il 35% di famiglie con redditi inferiori alla linea di povertà (rispetto al totale delle famiglie HLM). Alcune categorie sociali hanno un accesso prioritario stabilito dalla legge sul diritto all'alloggio, introdotta nel 2007: senza tetto; persone a rischio di sfratto che non hanno la possibilità di trovare un altro alloggio; persone con alloggio temporaneo; persone in alloggi malsani o inadatti; famiglie con bambini in case sovraffollate o indecenti; disabili. La legge consente alle persone di chiedere un risarcimento legale nei confronti dell'autorità locale nel caso in cui la loro richiesta di alloggio non venga esaudita.

Recentemente gli HLM si sono impegnati in un piano di rinnovamento entro il 2020 per migliorare l'efficienza energetica di 800.000 unità abitative di tipo sociale. Questo programma è sostenuto dall'UE attraverso il FESR³⁰.

4.7.4. Il Social Housing in Italia

Secondo la definizione ufficiale del 2008, l'alloggio sociale in Italia è costituito principalmente da abitazioni affittate su base permanente; sono considerate alloggio sociale anche le abitazioni costruite o riabilite attraverso il contributo pubblico e privato o l'utilizzo di finanziamenti pubblici, o abitazioni affittate per almeno otto anni e anche alloggi venduti a prezzi accessibili. L'affitto di alloggi sociali rappresenta circa il 4% del patrimonio immobiliare nazionale. Esistono tre tipi principali di alloggi pubblicamente sostenuti: l'edilizia sovvenzionata, l'edilizia agevolata e l'edilizia convenzionata. Il settore pubblico è rappresentato principalmente dall'ex IACP, creato nel 1903 come ente

³⁰<http://www.housingeurope.eu/resource-106/social-housing-in-europe>.

pubblico e ora trasformato in agenzie pubbliche autonome con diversi statuti legali. Tali agenzie gestiscono gli alloggi pubblici e le loro attività sono destinate alle famiglie a basso reddito. I comuni possiedono abitazioni regolate da affitto sociale che in alcuni casi gestiscono anche direttamente. In termini di dimensioni, il settore pubblico, anche se oltre un milione di abitazioni sono state costruite nel periodo post-guerra, non è mai cresciuto significativamente, mentre le cooperative abitative e altri costruttori privati sono stati coinvolti nella fornitura di alloggi sociali dal 1978.

Il finanziamento è assicurato dalle Regioni. I comuni insieme alle Regioni cofinanziano aiuti individuali per il settore delle locazioni e assegnano terreni per le nuove costruzioni. Il governo centrale è responsabile della macro-programmazione e del cofinanziamento di progetti attraverso indennità di alloggio, cofinanziamento di programmi di rinnovo urbano e programmi di sostegno all'affitto dell'alloggio sociale. Più di recente, il piano nazionale delle abitazioni ha posto le basi per nuove forme di partenariati pubblici/privati, attraverso la creazione di un fondo immobiliare integrato costituito da un fondo nazionale e da una rete di fondi locali rotativi dedicati principalmente al finanziamento degli alloggi sociali.

L'abitazione sociale in Italia ha una missione di interesse generale per salvaguardare la coesione sociale, per ridurre i problemi abitativi delle persone svantaggiate e delle famiglie che non sono in grado di accedere all'abitazione nel libero mercato. Le regioni hanno la responsabilità di definire i requisiti per l'accesso all'alloggio sociale e le regole per la definizione degli affitti. Nel caso di abitazioni sociali pubbliche, l'ammissibilità è basata su una serie di criteri per la registrazione nelle liste d'attesa in tutte le regioni italiane. La priorità nell'accesso all'alloggio sociale è data a persone in cattive condizioni economiche, famiglie con più bambini o persone che vivono in regime di convivenza.

Sia il settore pubblico che il settore privato sono interessati dal fenomeno degli affitti arretrati che ha tendenza ad aumentare a causa dell'impoverimento generale delle famiglie italiane³¹.

³¹<http://www.housing-europe.eu/resource-111/social-housing-in-europe>.

5. Revisione Sistemática delle valutazioni delle politiche di *Social Housing* e Metanalisi

Come anticipato nel capitolo 3, per trovare risposta al quesito generale sul come valutare una politica complessa, si è articolato un percorso suddiviso in sotto-domande più specifiche. Il presente capitolo affronta la sotto-domanda “Quale è l’impatto delle politiche abitative sulle diverse dimensioni del disagio abitativo?”

Tale sotto-domanda comporta una serie di altri interrogativi fondamentali per sciogliere una questione centrale: è possibile individuare una tecnica che permetta di analizzare una politica generale e contemporaneamente i diversi interventi più specifici che la compongono? Come possiamo cogliere e sintetizzare i diversi aspetti legati alle cinque dimensioni del disagio abitativo?

5.1. *Systematic review*

Una parziale risposta a tali interrogativi può essere trovata attraverso l’impiego della *systematic review*, adottata come strumento di raccolta dati, e dalle procedure di metanalisi, appunto utilizzate per l’analisi dei dati raccolti tramite la *systematic review*.

Seppure tali strumenti siano stati già utilizzati per la valutazione di politiche, l’applicazione a valutazioni di politiche complesse ne rappresenta una variante inedita dal punto di vista metodologico.

Inoltre, il presente studio rappresenta il primo tentativo di sistematizzare la letteratura empirica sulle valutazioni di politiche di *housing* a livello europeo e contiene, anche, la prima metanalisi che sintetizza i risultati empirici degli studi su tale argomento.

5.1.1. *Systematic review: parlano gli autori*

Una *systematic review* può essere definita come una revisione comprensiva di tutti gli studi esistenti su un determinato argomento, che vengono individuati grazie a precisi criteri di selezione. Tuttavia, è utile passare in rassegna le diverse definizioni che ne hanno dato gli autori che se ne sono occupati.

Secondo Shenkin, la *systematic review* raccoglie tutte le evidenze empiriche individuate attraverso criteri di elegibilità pre-specificati al fine di rispondere a specifiche domande

di ricerca; si tratta di un set di obiettivi chiaramente formulati con criteri di selezione predefiniti per gli studi ed è caratterizzata da una metodologia esplicita e riproducibile. Una ricerca sistematica mira a identificare tutti gli studi che soddisfano i criteri di eleggibilità e all'accertamento della validità dei loro risultati attraverso la valutazione/accertamento dei rischi di distorsione. È una presentazione sistematica e sintetica delle caratteristiche e dei risultati degli studi inclusi che mira a identificare tutti i dati (compresi quelli non pubblicati) in relazione alle domande di ricerca (Shenkin, 2014).

In generale, l'obiettivo della revisione sistematica è presentare contemporaneamente tutti gli studi di ricerca esistenti che hanno riguardato uno specifico argomento o intervento. Nello specifico, una revisione sistematica integra e interpreta i risultati degli studi; non si tratta, quindi, di un loro semplice elenco. In altre parole, una revisione sistematica ben eseguita produce un incremento nella comprensione dei risultati. Inoltre, una *systematic review* è una parte dell'indagine – a cui seguono fasi e strumenti standard (Harden, 2010).

È possibile individuare alcune situazioni in cui è opportuno fare una revisione sistematica:

1. Quando c'è incertezza, per esempio, riguardo l'effettività di una politica o di un servizio, e quando esistono ricerche precedenti sul tema;
2. Nelle prime fasi di sviluppo di una politica, quando è necessaria la dimostrazione dei possibili effetti di un intervento;
3. Quando è noto che c'è una grande varietà di ricerche su un tema ma dove questioni dirimenti restano irrisolte – come per esempio trattamenti, prevenzione, diagnosi, o eziologia o sull'esperienza delle persone;
4. Quando una visione generale dello stato dell'arte delle evidenze di un argomento è necessaria per indirizzare future ricerche;
5. Quando è necessaria un'accurata rappresentazione di passate ricerche generali e metodologiche per lo sviluppo di nuove strategie.

Lo scopo di una *systematic review* è di riassumere le ricerche disponibili maggiormente rilevanti per rispondere agli interrogativi di ricerca su una questione specifica. Tale operazione viene eseguita sintetizzando i risultati di diversi studi, utilizzando procedure trasparenti per raccogliere, valutare e sintetizzare i risultati di ricerche rilevanti. Le procedure sono esplicitamente definite in anticipo, per garantire che l'esercizio sia

trasparente e possa essere replicato. Questa pratica è anche utilizzata per minimizzare le distorsioni.

Gli studi inclusi in una revisione vengono sottoposti a un controllo di qualità, cosicché i risultati di un gran numero di studi possano essere combinati tra di loro. La *peer review* è una parte cruciale del processo in cui ricercatori indipendenti e qualificati controllano il metodo dell'autore e i risultati (Petticrew e Roberts 2006).

L'influenza delle revisioni sistematiche sta crescendo rapidamente poiché permettono di gestire e trattare grandi quantità di informazioni. Inoltre, sono in grado di guidare le decisioni politiche poiché permettono di rispondere alla domanda “cosa funziona?” basandosi non su singoli studi ma su tutte le ricerche scientificamente valide ritenute pertinenti (*Ibidem*).

Tuttavia, secondo Blunkett, le revisioni sistematiche non hanno ricevuto un credito sufficiente rispetto ad altre strategie di raccolta dati. Questo sarebbe paradossale poiché solitamente i *policy makers* non sono interessati a correlazioni poco utili basate su piccoli campioni dai quali non è possibile trarre conclusioni generalizzabili (Blunkett, 2000).

5.1.2. *Systematic review: una proposta per una ri-definizione*

La *systematic review* si è affermata nel contesto delle scienze naturali, in particolare in ambito epidemiologico, e in seguito si è diffusa anche in altri settori. Nell'ambito delle scienze sociali possiamo reperire tracce di revisioni sistematiche nelle discipline psicologiche a partire da 1891³² con la ricerca di Nichols dal titolo “The psychology of time”. Nonostante la loro lunga storia, le *review* sistematiche nelle scienze sociali si sono affermate solo in alcuni ambienti e in alcune discipline, come quelle psicologiche, pedagogiche ed economiche, in particolare in USA e in Regno Unito.

Una prima questione da affrontare riguarda la definizione di *systematic review*: essendo la letteratura sull'argomento quasi esclusivamente in lingua inglese, sorgono immediatamente problemi riguardo alla traduzione dei termini tecnici. Infatti, la *systematic review* viene solitamente descritta come *method*, termine che in italiano

³² Per una ricostruzione dettagliata della diffusione delle revisioni sistematiche nelle scienze sociali vedi Petticrew e Roberts (2006).

dovrebbe essere tradotto come metodo ma, non di rado, anche come tecnica. A volte viene invece definita come *approach*, termine che dovrebbe essere tradotto come approccio. Tuttavia, elevare la *systematic review* a statuto di metodo o ricondurla alla categoria degli approcci può risultare fuorviante ed eccessivo: se per metodo, ad esempio, si intende quello delle scienze sociali, non possiamo identificarlo con la revisione sistematica.

È dunque decisivo comprendere che cosa sia la *systematic review* e in cosa consista.

Dalle definizioni finora analizzate, la *systematic review* può essere inclusa nel novero delle tecniche, piuttosto che essere un approccio, o addirittura un metodo a sé stante. Ciò potrebbe comportare numerosi vantaggi soprattutto sul piano della combinazione/contaminazione delle tecniche e dei risultati quantitativi e qualitativi. In effetti, è possibile individuare anche un filone che si occupa di *mixed-method systematic reviews*, che può essere definita come combinazione di risultati di studi qualitativi e quantitativi all'interno di una singola *systematic review* per indirizzare gli stessi interrogativi della revisione, piuttosto che intraprenderne due distinte che potrebbero poi sovrapporsi e/o essere complementari (Harden, 2010).

Un'ulteriore questione da affrontare riguarda i motivi che sono alla base della scelta di applicare tale tecnica al caso delle politiche di *social housing*. È importante ricordare che i politici e i *policy makers* sono sempre più interessati a fondare il processo decisionale su solide evidenze empiriche, anche a causa delle pressioni a cui sono sottoposti per l'individuazione di soluzioni ai problemi di rilevanza collettiva e alla necessità di giustificare l'adozione di programmi in base alle conoscenze disponibili. In tal senso, le revisioni sistematiche possono fornire ai politici e ai *policy makers* una sintesi della robustezza e affidabilità degli studi esistenti, sulla base dei quali prendere decisioni ed elaborare politiche (Petticrew e Roberts, 2006). La *systematic review* permette la valutazione critica, riassuntiva e prova a integrare i diversi risultati empirici al fine di indirizzare le politiche e le pratiche (*Ibidem*; Gough, Elbourne, 2002).

In sintesi, applicare la revisione sistematica permette di capitalizzare gli studi e i micro-studi finora effettuati, facendo emergere anche i risultati riconducibili alla cosiddetta letteratura grigia (si tratta di studi che spesso non vengono pubblicati poiché, ad esempio, non si fondano su un campionamento probabilistico, o non hanno un numero sufficiente

di osservazioni). La *systematic review* permette di recuperare anche questo tipo di studi, restituendo risultati che possono essere considerati significativi anche dal punto di vista statistico. Seguendo tale ragionamento la presente ricerca può recuperare la visione otsoiana della scienza³³: «*Come Newton sapeva, la cumulatività è il cuore della buona scienza: “se vedo più lontano degli altri, è perché sono in piedi sulle spalle dei giganti”*» (Petticrew e Roberts).

5.1.3. Systematic review: il livello operativo

Un primo dato che emerge è che la letteratura sulle politiche abitative è molto ampia: esiste una grande produzione al punto che, per dare un'idea dell'ampiezza, se si cerca su *Google Scholar* “*impact housing policy*” si ottengono 2.570.000 risultati. Pertanto, la decisione di condurre la *systematic review* è ancor più legittimata (in riferimento alle situazioni in cui può essere opportuno applicare la *systematic review* presentate nel capitolo 5.1.). Si è dunque deciso di restringere il campo adottando strategie di ricerca per individuare in maniera mirata i risultati maggiormente rilevanti ai fini della nostra indagine.

Per intraprendere la revisione sistematica è necessario predisporre un protocollo che possa rendicontare in maniera trasparente la procedura che permette la costruzione di una base empirica, come del resto avviene per ogni operazione che abbia l'ambizione di ritenersi scientifica. In effetti, una delle principali sfide nel condurre una revisione sistematica è raccogliere in modo coerente ed esaustivo i documenti che forniscono informazioni utili a rispondere agli interrogativi della ricerca. A tal fine, si è deciso di combinare le sette fasi per condurre una *systematic review*, come suggerito da Petticrew e Roberts (2006), con il protocollo PICOC. Le sette fasi individuate da Petticrew e Roberts sono:

1. Definire chiaramente la questione che la *review* deve impostare/affrontare per rispondere alle ipotesi che la revisione testerà, consultando gli utenti;
2. Determinare il tipo di studi che devono essere individuati per rispondere alla domanda;

³³ OTSOG è l'abbreviazione del celebre aforisma solitamente attribuito a Newton *On the Shoulders of Giants* (Merton, 1965)

3. Condurre una ricerca comprensiva della letteratura per individuare tali studi;
4. Analizzare/scandagliare le prime evidenze/risultati delle ricerche, (cioè setacciare attraverso gli studi identificati, decidere quali sembrano soddisfare pienamente i criteri di inclusione e, quindi, che necessitano un'analisi più dettagliata e quali no);
5. Analizzare criticamente gli studi inclusi;
6. Sintetizzare gli studi e valutare l'eterogeneità tra i risultati degli studi;
7. Disseminare i risultati della revisione.

Il protocollo PICOC è costituito da cinque fasi che mirano a identificare: Popolazione, Intervento, Comparazione, *Outcome*, Contesto. Nello specifico della presente revisione sistematica sono stati individuati:

- Popolazione: costituita dai beneficiari delle politiche di *housing*;
- Intervento: le politiche in favore del *social housing*. Essendo le politiche una dichiarazione generale di intenti (La Spina, Espa, 2011), tanto che «*più che atti separati e isolati, sono gli schemi di comportamento a costituire una politica pubblica*» (Salisbury, 1968), che comprendono tutto ciò che si fa, ma anche ciò che si decide di non fare (Dye, 2002), gli interventi presi in considerazione sono riconducibili a diversi tipi di politiche (ad esempio: agevolata, sovvenzionata o convenzionata) e diversi livelli territoriali (nazionale, regionale, municipale, ecc.) e operativi (riforme, riduzione delle tasse, programmi, interventi, ecc.);
- Comparazione: si confronteranno, ad esempio, gruppi sperimentali e gruppi di controllo di politiche implementate come esperimenti (Campbell, 1969), con gruppi che ricevono trattamenti o interventi differenti o multipli, ma anche con popolazioni che ricevono un intervento e che potremmo trattare e/o ricondurre *ex-post* a situazioni sperimentali o, per meglio dire, quasi-sperimentali. Molte *reviews* utilizzano una classificazione gerarchica di prove empiriche per valutare la qualità degli studi (Petticrew e Roberts, 2006). Il criterio alla base di tale classificazione è sostanzialmente una misura del grado di distorsione presente nello studio. Più che di qualità dello studio sarebbe più preciso parlare di adeguatezza degli studi in termini di solidità degli stessi e della generalizzabilità

dei risultati; in altre parole, tale classificazione fa riferimento ai concetti di validità interna ed esterna dei disegni di ricerca;

- *Outcome*: i risultati da prendere in considerazione comprendono indicatori di disagio abitativo, qualità della vita e anche altre evidenze sull'impatto delle politiche nella riduzione del disagio abitativo;
- Contesto: rappresentato dal processo di implementazione delle politiche abitative e dai fattori che contribuiscono al successo o al fallimento dell'intervento.

Per quanto riguarda la prima delle sette fasi individuate da Petticrew e Roberts, la revisione sistematica si propone di affrontare le seguenti questioni: quale è lo stato dell'arte degli studi e delle pratiche (in particolare gli studi e pratiche valutativi) sulle politiche di *housing*? Quali sono le metodologie che studiano l'impatto di tali politiche? Quale è l'impatto di tali politiche rilevato dagli studi effettuati fino ad oggi? Quale è l'impatto/effettività delle politiche abitative nel migliorare/ridurre il disagio abitativo in Europa?

Riguardo alla seconda fase si è deciso di includere valutazioni, report, articoli accademici, documenti istituzionali e altri documenti strategici. I documenti selezionati sono sia pubblicati che non pubblicati per permettere il recupero di tutti quegli studi che appartengono alla categoria della cosiddetta letteratura grigia.

Quanto alla terza fase, la ricerca comprensiva della letteratura (o *scoping review*) esistente sul tema oggetto di studio è stata necessariamente contingente alle altre fasi del disegno più generale della ricerca e continuativa (non è stata, infatti, circoscritta all'applicazione della revisione sistematica).

Inoltre, sono stati individuati i criteri di inclusione/esclusione per i documenti selezionati. Tali criteri si riferiscono alle dimensioni geografica, temporale, al tipo di indicatore utilizzato dagli studi (*outcome*), alla lingua in cui sono redatti i documenti. In una prima fase si è deciso di essere maggiormente inclusivi nella selezione dei documenti, che in seguito sono stati sottoposti ad una seconda selezione (come descritto successivamente).

Per quanto concerne il criterio geografico, si è limitata la selezione degli studi al continente europeo. In effetti, tale scelta è stata dettata dalla necessità di circoscrivere un oggetto di studi già di per sé molto ampio, i cui confini si estendono proporzionalmente

all'ampiezza dei contesti considerati, viste le numerose differenze, ad esempio, tra i rispettivi sistemi di welfare, alla concezione del ruolo delle istituzioni pubbliche in ordine all'elaborazione e implementazione delle politiche di *housing*, alle caratteristiche della platea di riferimento, ecc..

Riguardo al criterio temporale, sono stati selezionati documenti prodotti dal 2000 al 2018 per evitare di includere documenti poco inerenti alla realtà sociale e al contesto spaziotemporale attuale, ma allo stesso tempo permettere di considerare documenti prodotti in un lasso di tempo non troppo ristretto.

Relativamente al tipo di indicatore utilizzato dagli studi da selezionare, è doveroso fare una precisazione. In effetti, si è già fatto riferimento al proposito di utilizzare sia risultati qualitativi e quantitativi, ciò che si configura come una *Mixed-methods systematic review*. Per tale motivo, nella prima fase della selezione sono stati presi in considerazione sia gli indicatori, ma anche altri tipi di risultati, come ad esempio descrizioni e risultati non statistici.

Infine, per quanto riguarda la lingua impiegata per selezionare i documenti e per proporre le *query* (le domande o le combinazioni di parole per effettuare la ricerca dei documenti), si è deciso di utilizzare l'italiano e l'inglese. In effetti, la lingua con cui si effettuano le interrogazioni potrebbe essere una fonte di *bias*, pertanto si è deciso di essere maggiormente inclusivi e integrare le *query* in lingua inglese con quelle in lingua italiana.

Il primo passo è consistito nell'effettuare la ricerca dei documenti da selezionare sul motore di ricerca *Google Scholar*. Esistono diverse strategie di ricerca per individuare i documenti rilevanti: una prima strategia consiste nell'apporre le virgolette (“”) alle parole chiave utilizzate; in tal modo il motore di ricerca restituisce come risultato solamente quei documenti che presentano testualmente il contenuto e la sequenza della *query* effettuata. Una seconda strategia consiste nel cercare le parole chiave solo nel titolo del documento. In quest'ultimo caso, la *query* viene formulata preceduta dall'espressione “Allintitle:”. Inoltre, è possibile impostare una serie di filtri utili a limitare il più efficientemente possibile la restituzione dei risultati da parte del motore di ricerca. Nella presente revisione i risultati sono stati limitati ai documenti prodotti tra il 2000 e il 2018

escludendo tutti i risultati costituiti da citazioni e brevetti. Le *query* eseguite sono state le seguenti:

- “impact housing policy” che ha restituito 28 risultati;
- “impact social housing policy” che ha restituito 1 risultato;
- allintitle: impact social housing policy cha ha restituito 12 risultati;
- allintitle: evaluation social housing policy che ha restituito 10 risultati;
- “evaluation housing policy” che ha restituito 100 risultati;
- “analysis housing policy” che ha restituito 285 risultati;
- Evaluation “social housing policy” che ha restituito 1610 risultati;
- "impatto delle politiche abitative" che ha restituito 1 risultato;
- allintitle: valutazione "politiche abitative" che ha restituito 1 risultato;
- valutazione "politiche abitative" che ha restituito 957 risultati.

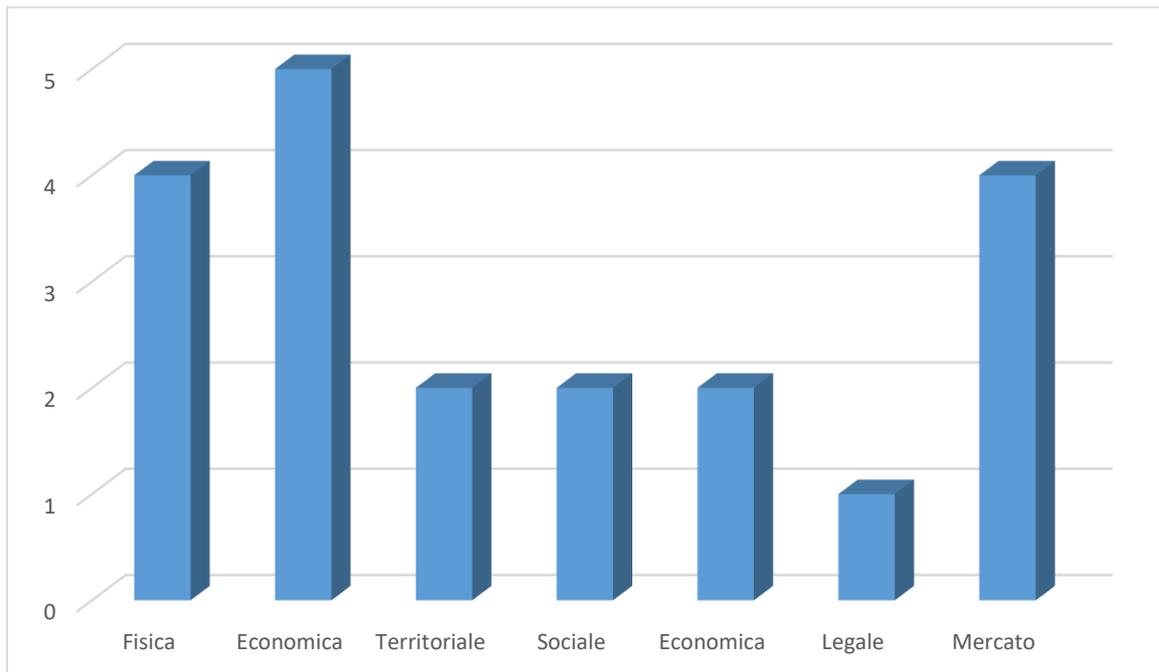
I documenti così individuati sono stati sottoposti ad una analisi preventiva prima di essere inclusi nella revisione sistematica, poiché dovevano essere accertati i criteri di inclusione /esclusione adottati. A conclusione della prima selezione sono stati individuati 210 studi che potevano potenzialmente essere inclusi per le future operazioni di metanalisi. Questa prima fase è iniziata nel maggio 2017 ed è terminata nel maggio 2018 per una durata complessiva di circa 12 mesi.

Prima di proseguire con la seconda selezione, i criteri di inclusione/esclusione degli studi sono stati ridefiniti, in particolare rispetto al criterio dell’*outcome* da considerare. Se nella prima selezione si è cercato di essere maggiormente inclusivi per evitare il più possibile di escludere studi in ipotesi rilevanti, nella seconda selezione è stato necessario individuare solo quegli studi che riportavano risultati che potessero essere sottoposti sia a procedure di metanalisi narrativa sia di meta-regressione. Dei 210 studi individuati ne sono stati selezionati 15.

Gli studi che sono stati inclusi grazie alla *systematic review* sono eterogenei in termini di azioni politiche analizzate e dal punto di vista degli indicatori di disagio abitativo considerati dagli autori, nello specifico: quattro esaminano la dimensione fisica; cinque si concentrano sulla dimensione economica; due studi forniscono prove empiriche sulla dimensione sociale, mentre due studi sulla dimensione territoriale; infine, uno studio

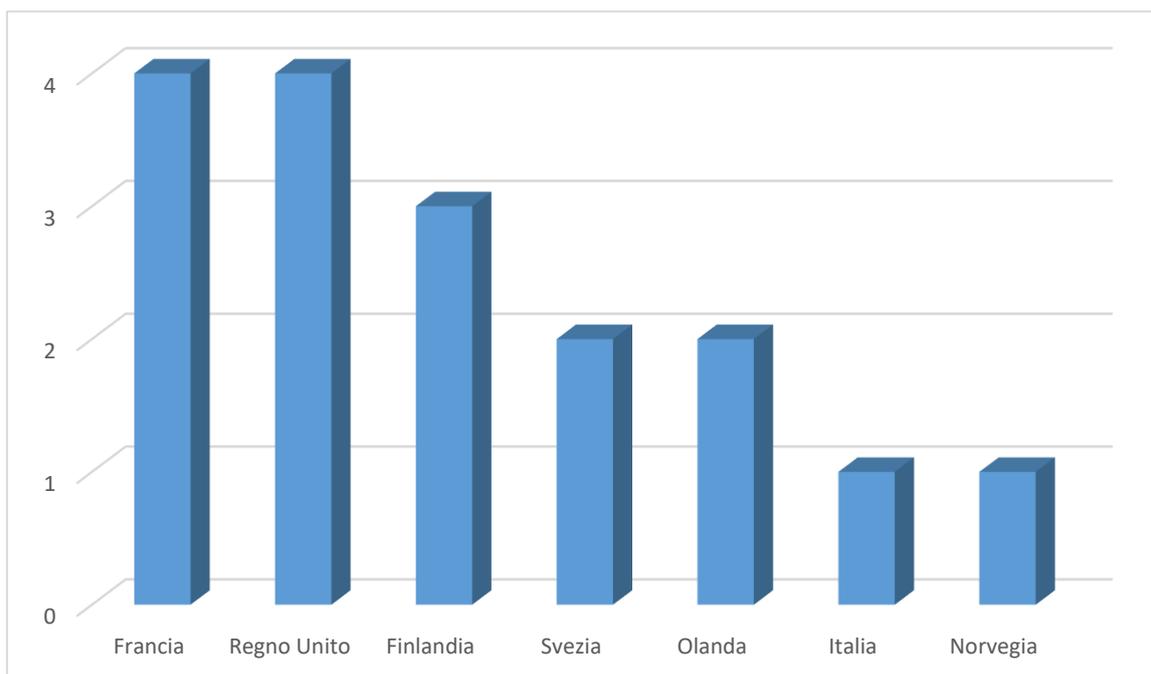
esplora la dimensione legale e quattro studi (alcuni studi trattano più di una dimensione) considerano vari indicatori di mercato (cfr. grafico 1).

Grafico 1 – Numero di studi per indicatore



Per quanto riguarda la distribuzione territoriale degli studi inclusi nell'analisi, sette si concentrano su paesi Nord-Europei, mentre cinque analizzano casi da paesi dell'Europa mediterranea. In particolare, la maggior parte degli studi riguarda casi in Francia, nel Regno Unito e nei Paesi scandinavi (cfr. grafico 2).

Grafico 2 – Numero di studi per Paese



5.2. Metanalisi

Come già anticipato, la *systematic review* è finalizzata all'ottenimento di una base di dati su cui poter applicare diverse tecniche di sintesi. Nell'ambito delle scienze sociali sono stati sviluppati principalmente quattro filoni di tecniche di analisi e di sintesi: meta-analisi, analisi narrativa, sintesi realista e strategie EPPI (Leone, 2006). Il presente lavoro intende coniugare linee di analisi basate, sia su tecniche di meta-analisi quantitativa – come statistiche descrittive, *weighted effects*, *genuine effects* –, sia su un'analisi narrativa.

La metanalisi è una tecnica di analisi statistica che ha come obiettivo quello di fornire una sintesi quantitativa della robustezza e affidabilità dei risultati degli studi esistenti su uno specifico argomento. Secondo la definizione della Cochrane Collaboration la meta analisi è l'insieme delle «*tecniche statistiche per integrare e sintetizzare i risultati degli studi inclusi in una revisione sistematica. Rispetto ai singoli studi, le meta-analisi combinando le informazione di tutti gli studi rilevanti possono fornire una stima più precisa degli effetti degli interventi...*» (Liberati et al., 2015, p. 2).

Il ricorso alle statistiche descrittive risponde all'esigenza di esplorare le caratteristiche dei documenti inclusi nella *review* come anno di pubblicazione, stato di pubblicazione,

area geografica, tipo di politica, disegno di ricerca adottato dallo studio, tecniche adottate, criteri di misurazione del disagio abitativo, numero di citazioni ecc.

Il calcolo di *weighted effects* è finalizzato alla comparazione dei coefficienti riportati dagli studi selezionati e consente di ottenere coefficienti ponderati in base ad alcuni criteri come ad esempio la varianza o la numerosità della popolazione. I *genuine effects* vengono stimati per ottenere una quantificazione degli effetti al netto delle diverse distorsioni come ad esempio la *publication bias* o l'effetto tecnica (*technique bias*). Attraverso la metanalisi, quindi, è possibile sintetizzare l'impatto delle politiche nella riduzione del disagio abitativo, e conoscere, per esempio, come gli effetti ponderati medi cambiano a seconda del tipo di politica, del paese di attuazione, del metodo adottato per valutare l'effetto dell'intervento, del disegno dello studio e dello stato della pubblicazione.

Accanto alla meta-analisi, la ricerca si è avvalsa dell'analisi narrativa dei documenti selezionati in modo tale da rendere maggiormente esplicita la logica che sottende le politiche e gli interventi ed aprire la cosiddetta *black box*.

5.2.1. *Analisi narrativa: un'introduzione qualitativa ad un'analisi quantitativa*

I 15 studi inclusi sono stati analizzati attraverso meta-analisi e analisi narrativa. Ai fini di quest'ultima, si è deciso di organizzare ogni studio in una scheda apposita che permetta, sia una sintesi dei principali contenuti dello studio, sia la possibilità di confrontare gli studi tra di loro.

La letteratura empirica sull'impatto delle politiche di *housing* in Europa è relativamente recente (lo studio meno recente incluso nella revisione sistematica è del 2006) e limitata ad un modesto numero di studi (quindici).

Dal punto di vista dei risultati ottenuti, i diversi studi riportano effetti che talvolta sono contrastanti per azioni simili implementate in luoghi diversi o addirittura nello stesso luogo. Inoltre, i documenti inclusi nell'analisi riportano risultati che variano in base all'indicatore considerato o in base al tipo di politica presa in esame. Pertanto, dall'analisi narrativa emerge chiaramente che considerare i diversi indicatori corrispondenti alle varie dimensioni del disagio abitativo può essere una pratica cruciale per avere una visione comprensiva dell'impatto degli interventi di *housing*.

Un primo gruppo di studi si concentra sull'allocazione e l'accesso ad abitazioni e ripari (indicatori di disagio fisico), ovvero quello che è spesso l'obiettivo primario delle politiche di *housing*. Questo primo gruppo di studi riporta risultati contrastanti in base al tipo di politica e in base al tipo di abitazione offerta, ovvero se si tratti di un alloggio o di un riparo per senzatetto (Teufel, 2007; Grislain-Letrémy e Trevien, 2014; Öst, 2014; Fernee et al., 2017). Teufel (2007) ha condotto uno studio sui mercati immobiliari francese e statunitense nel periodo tra il 1950 e il 1998; l'autore ha constatato che anche se gli alloggi in Francia tendono ad essere più piccoli di dimensioni, le famiglie francesi tendono ad avere meno costi legati all'abitazione rispetto alle famiglie statunitensi. Tuttavia, in contrasto con questi risultati, uno studio condotto in Francia da Grislain-Letrémy e Trevien (2014) ha messo in evidenza che la politica agevolata implementata tra il 1987 e il 2012 ha avuto un effetto inflazionistico sui prezzi delle abitazioni e inoltre non è stata in grado di incrementare il numero di alloggi assegnati e la qualità degli appartamenti offerti. Un altro studio condotto in Svezia (Öst, 2014) mostra che una riforma che ha introdotto un limite massimo nella metratura degli appartamenti eleggibili a sussidio ha, di fatto, spinto molte famiglie a vivere in condizioni di sovraffollamento o in case piccole rispetto alle esigenze familiari. Infine, un altro studio che si è concentrato sull'allocazione di ripari per senzatetto nella città olandese di Groningen (Fernee et al., 2017) riporta evidenze sugli effetti positivi delle politiche di edilizia sovvenzionata.

Passando invece alla dimensione legale, Disney e Luo (2017) si sono concentrati sull'acquisizione della proprietà a titolo definitivo. I due autori hanno condotto una valutazione della "Right To Buy". Quest'ultima è stata una politica pubblica di *housing* implementata nel Regno Unito a partire dal 1980 tesa a offrire sconti sui prezzi delle abitazioni per coloro che intendevano riscattare l'alloggio sociale. La politica ha favorito principalmente famiglie medio-benestanti che hanno potuto esercitare il diritto di riscatto in misura maggiore rispetto a beneficiari appartenenti a fasce di reddito basse (Disney e Luo, 2017).

Un altro gruppo di autori predilige concentrarsi sulla dimensione economica del disagio abitativo (Fack, 2006; Gibbons e Manning, 2006; Kangasharju, 2010; Eerola e Saarimaa, 2017; Baldini et al., 2013; Pattison, 2016). In particolare, tali studi analizzano come i sussidi possano influenzare i prezzi delle abitazioni e mettono in evidenza che la

dimensione dei sussidi è positivamente correlata ai prezzi delle abitazioni. Ad esempio, Fack (2006) ha valutato l'effetto sui prezzi degli affitti dovuto alla riforma del sistema per l'abitazione in Francia attuata nel periodo tra il 1992 e il 1993. Lo studio dimostra che l'incremento di un euro dei sussidi corrisponde a un incremento di settantotto centesimi nel prezzo degli affitti; l'effetto inflazionistico sui prezzi è dovuto principalmente a studenti che, potendo accedere ai sussidi grazie alla riforma, hanno alimentato la domanda degli affitti (Fack, 2006). In modo analogo, Kangasharju (2010) ha dimostrato che un programma di indennità di alloggio implementato in Finlandia nel 2002 ha avuto un effetto inflazionistico sui prezzi degli affitti del mercato privato senza tuttavia aumentare i prezzi degli affitti sul mercato pubblico. In linea con i risultati trovati da Fack (2006) e Kangasharju (2010), Gibbons e Manning (2006) hanno condotto uno studio per valutare l'impatto di una riforma del 1997 che riduceva il massimo sussidio derogabile in Inghilterra; i risultati confermano che la riforma ha contenuto l'inflazione dei prezzi degli affitti, ma al contempo ha ridotto i consumi nel settore immobiliare probabilmente a causa della diminuzione di reddito a disposizione per l'abitazione. Uno studio più recente condotto in Finlandia da Eerola e Saarimaa (2017) ha invece analizzato e paragonato due programmi di *housing* incentrati rispettivamente su casa e proprietario; i risultati mostrano che i due tipi di programmi permettono considerevoli risparmi sulle spese di affitto e sono equiparabili tra loro in termini di grandezza ma hanno effetti dissimili su altri indicatori di disagio territoriale. Un altro importante contributo fornisce prove empiriche riguardo l'impatto della legge italiana 431 del 1998 tesa a liberalizzare il mercato immobiliare così da stimolare l'offerta (Baldini et al., 2013). I risultati mostrano che i canoni di affitto sono aumentati consistentemente, ma senza aver conseguito l'obiettivo di aumentare l'offerta degli alloggi in affitto. Infine, Pattison (2016) ha identificato crescita demografica, numero di disoccupati richiedenti sussidio, e numero di transazioni come i principali fattori che hanno determinato la crescita del settore immobiliare inglese tra il 2001 ed il 2011. Lo studio di Pattison (2016) ha anche evidenziato che gran parte dell'aumento del numero di famiglie che acquistano tramite mutuo o prestito bancario è principalmente riconducibile ad immigrati non-studenti.

Altri autori, invece, analizzano la dimensione territoriale del disagio abitativo (Andersson et al., 2016; Eerola e Saarimaa, 2017). A tale proposito, vale la pena menzionare lo studio di Andersson et al. (2016) che analizza le interazioni tra nativi e non-nativi in relazione

alle politiche abitative; si tratta di una analisi *cross-country* che compara le opinioni dei nativi sulla segregazione territoriale in Finlandia, Norvegia, e Svezia attraverso un questionario somministrato a 750 persone (Andersson et al., 2016). I risultati mostrano che gli intervistati che provengono da aree con più alta presenza di immigrati hanno un'opinione più negativa rispetto alla segregazione, mentre intervistati che vivono in quartieri con tassi più bassi di presenza di immigrati e dal decile di reddito più alto tendono a preferire una bassa presenza di immigrati; in altre parole, una maggiore esposizione agli immigrati è associata ad un'attitudine più positiva nei loro confronti. Il secondo studio che si concentra su indicatori di disagio territoriale è stato condotto in Finlandia e riguarda un'analisi comparativa tra due programmi fondati su incentivi all'abitazione e incentivi alla proprietà dell'alloggio (Eerola e Saarimaa, 2017). I risultati mostrano che i programmi fondati su incentivi all'abitazione tendono a produrre maggiore segregazione sociale poiché i beneficiari di tale programma sono per la maggior parte famiglie a basso reddito, e al contempo i proprietari di case pubbliche tendono a vivere in quartieri più poveri con livelli di istruzione più bassi.

Per quanto riguarda la dimensione di disagio sociale, due studi investigano le determinanti dell'intenzione di trasferirsi (Van Ham et al., 2009; Braakman e McDonald, 2018). Il primo studio è stato condotto in Olanda e analizza se e come la reputazione del quartiere influenza l'intenzione di lasciare quest'ultimo e trasferirsi in uno nuovo (Van Ham et al., 2009). Lo studio mostra che una bassa reputazione del quartiere è associata a una più alta propensione a trasferirsi in un altro; inoltre, l'analisi mette in evidenza che la reputazione del quartiere ha perfino più peso rispetto alla soddisfazione personale. La reputazione del quartiere non è l'unico fattore che influenza la scelta di traslocare; a tale proposito, uno studio condotto in Inghilterra da Braakmann e McDonald (2018) ha messo in evidenza che anche i livelli dei sussidi possono incidere sulla decisione di traslocare. In particolare, questo studio esamina gli effetti di una riforma implementata nel 2011 in Inghilterra che prevede una riduzione dei sussidi all'abitazione (Braakmann e McDonald, 2018). I risultati dimostrano che sebbene la politica abbia diminuito i prezzi delle abitazioni, i beneficiari del sussidio sono maggiormente propensi a traslocare dopo i tagli alle sovvenzioni.

Infine, un ultimo gruppo di studi si focalizza sui possibili effetti di sovvenzioni per l'alloggio sui prezzi delle abitazioni nel settore immobiliare in vari paesi d'Europa, ovvero quelle che sono state classificate come indicatori di mercato (Fack e Grenet, 2010; Grislain-Letrémy e Trevien, 2014; Baldini et al., 2013; Braakmann e McDonald, 2018). Le prove fornite da questo gruppo di studi indicano in maniera evidente che i sussidi sull'abitazione hanno un effetto inflazionistico sui prezzi del mercato immobiliare. Baldini et al. (2013) hanno svolto uno studio in Italia che valuta l'impatto della legge 431 del 1998 sui prezzi degli affitti. La riforma ha introdotto una liberalizzazione del mercato degli affitti mirata ad aumentare l'offerta tramite una mitigazione del loro aumento dovuta all'eliminazione dell'equo canone; il processo di liberalizzazione è stato accompagnato dall'introduzione di contratti convenzionati e del fondo sociale per l'affitto tesi a tutelare le fasce di reddito più basse.

I risultati suggeriscono che i canoni di affitto sono aumentati mentre l'offerta degli alloggi non è aumentata a causa dell'elevato carico fiscale, dell'insicurezza di poter entrare in possesso dell'alloggio al termine del contratto, e della scarsa dotazione del fondo sociale per l'affitto. In modo analogo, Grislain-Letrémy e Trevien (2014) hanno riscontrato che l'incremento dei sussidi per l'abitazione in Francia ha avuto un effetto inflazionistico sui prezzi degli affitti soprattutto su piccole abitazioni con due o meno stanze.

A confermare i risultati riportati da Baldini et al. (2013) e da Grislain-Letrémy e Trevien (2014), Braakmann e McDonald (2018) hanno condotto uno studio in Inghilterra per testare se effettivamente i sussidi possano avere un effetto inflazionistico sui prezzi delle abitazioni. Lo studio analizza una riforma del 2011 che taglia i sussidi per l'abitazione. I risultati mostrano che la riduzione dei sussidi ha determinato una contrazione dei prezzi degli affitti; pertanto se ne deduce che il livello dei sussidi possa incidere sui prezzi del mercato immobiliare. Nel tentativo di investigare altri fattori che possono influenzare il livello dei prezzi nel mercato immobiliare, Fack e Grenet (2010) hanno analizzato come la qualità dell'educazione fornita nel quartiere possa influenzare i prezzi delle abitazioni nel quartiere stesso. Gli autori concludono che, sebbene la qualità dell'educazione non sia un fattore trascurabile (il cinque per cento nella variazione dei prezzi è ascrivibile alla qualità delle scuole), esistono altri fattori che esercitano una maggiore influenza.

Per concludere, ai fini delle politiche di *housing*, la letteratura empirica mostra che i vari interventi di politica agevolata, sovvenzionata, o convenzionata, non sempre riescono a garantire un aumento della quantità di alloggi assegnati (Fack, 2006; Grislain-Letrémy e Trevien, 2014; Öst, 2014), e spesso non migliorano la qualità delle abitazioni (Grislain-Letrémy e Trevien, 2014;). Inoltre, i sussidi possono avere un effetto inflazionistico sui prezzi delle abitazioni e pertanto vanificare la sua utilità come evidenziato da Fack (2006) e Kangasharju (2010). Altri effetti indesiderati dei sussidi sulle abitazioni possono essere, infine, legati alla perpetuazione di segregazione territoriale (Eerola e Saarimaa, 2017).

Tuttavia, affermare che una liberalizzazione del mercato immobiliare o un taglio dei sussidi sia la soluzione ottimale per contrastare l'inflazione dei prezzi delle abitazioni potrebbe essere fuorviante. Infatti, anche le politiche di liberalizzazione possono avere effetti inflazionistici come nel caso dell'Italia illustrato da Baldini et al. (2013). Inoltre, sebbene in alcuni casi la riduzione dei sussidi possa contrarre i prezzi delle abitazioni, essa può al contempo spingere famiglie a basso reddito a trasferirsi e a cambiare abitazione, come in Inghilterra nel 2011 (Braakmann e McDonald, 2018), oppure in Svezia, dove una riforma che riduceva il limite della metratura di appartamenti per l'accesso al sussidio ha spinto molte famiglie in condizioni di sovraffollamento (Öst, 2014). L'assenza di politica è talvolta altrettanto associata ad effetti inflazionistici sui prezzi (Pattison, 2016) o effetti negativi sulle dimensioni, la quantità, e la qualità delle abitazioni fornite (Teufel, 2007).

Inoltre, l'assenza di interventi politici può portare a fenomeni di segregazione territoriale su base economico-sociale o etnica, e può accentuare differenze economico-sociali che sono in aperto contrasto con gli obiettivi di integrazione e *mixing neighborhood* (Fack e Grenet, 2010; Andersson et al., 2016).

Dall'analisi narrativa, dunque, è emersa l'eterogeneità dei risultati degli studi empirici a seconda del tipo di politiche e della dimensione di disagio abitativo considerate. Appare evidente, pertanto, la presenza di un gap nella letteratura costituito dalla contraddittorietà dei risultati rilevati e dalla conseguente indeterminatezza nella conoscenza dell'impatto prodotto dalle politiche di *housing*. Nel prossimo paragrafo si utilizzerà una meta-regressione per colmare tale gap conoscitivo.

Per completezza, di seguito sono riportate le schede dei 15 studi analizzati. In ogni scheda sono state riportate le seguenti informazioni: il titolo completo dello studio; il tipo di contributo; lo status di pubblicazione; il luogo dove è stato svolto lo studio; il tipo di politica che analizza lo studio; la variabile dipendente impiegata dallo studio; il tipo di indicatore di disagio abitativo a cui si riferisce; una breve sintesi dei contenuti; i principali risultati raggiunti dallo studio.

| SCHEDA STUDIO 1 | |
|---|---|
| Le condizioni abitative delle famiglie italiane (Baldini, Poggio, Federici) in LE POLITICHE SOCIALI PER LA CASA IN ITALIA | |
| Tipo di contributo | Rapporto di ricerca |
| Status di pubblicazione | Pubblicato |
| Luogo | Italia |
| Tipo di politica | Convenzionata |
| Variabile dipendente | logaritmo dell'affitto annuo per metro quadrato |
| Indicatore di disagio | Economico; Mercato |
| Breve sintesi dei contenuti | Lo studio indaga l'impatto (ad oltre dieci anni di distanza) della liberalizzazione degli affitti introdotta dalla legge n. 431 del 1998, in sostituzione dell'equo canone, che prevede due modalità per i contratti di affitto: da una parte gli affitti completamente liberi e dall'altra la stipula di affitti convenzionati in base a parametri stabiliti da accordi a livello locale tra organizzazioni di proprietari e di inquilini. Tale intervento mirava a ridurre l'impatto sulle famiglie dell'aumento medio delle locazioni dovuto al processo di liberalizzazione del mercato. Tra gli obiettivi della riforma del mercato delle locazioni figurava l'incremento del numero di abitazioni da destinare all'affitto che aveva subito un'incessante diminuzione durante i decenni precedenti. La liberalizzazione introdotta doveva determinare l'aumento dell'offerta e di conseguenza mitigare l'aumento dei prezzi di affitto dovuto, appunto, all'eliminazione dell'equo canone. L'introduzione di contratti convenzionati e del fondo sociale per l'affitto avrebbero dovuto tutelare le condizioni economiche degli affittuari appartenenti alle fasce di reddito più deboli. |
| Risultati | I risultati mostrano che a seguito della riforma del mercato delle locazioni i canoni di affitto sono aumentati consistentemente, ma senza aver conseguito l'obiettivo di aumentare l'offerta degli alloggi in affitto. L'autore individua principalmente come cause di questo fallimento una scarsa redditività dovuta al carico fiscale elevato; l'indeterminatezza sulla concreta possibilità di rientrare in possesso dell'alloggio al termine del contratto; l'insoddisfacente dotazione del fondo sociale per l'affitto. |

| SCHEMA STUDIO 2 | |
|--|--|
| 1- Natives' opinions on ethnic residential segregation and neighbourhood diversity in Helsinki, Oslo and Stockholm | |
| Tipo di contributo | Articolo Accademico |
| Status di pubblicazione | Pubblicato |
| Luogo | Finlandia, Norvegia e Svezia |
| Tipo di politica | NO POLITICA |
| Variabile dipendente | Preferenza verso una bassa incidenza di immigrati nel proprio quartiere |
| Indicatore di disagio | Territoriale |
| Breve sintesi dei contenuti | L'articolo esplora la percezione dei residenti nativi riguardo la segregazione etnica, e analizza come l'esperienza residenziale personale influenzi la decisione di restare nel proprio quartiere o trasferirsi in un altro. Gli autori utilizzano dati primari ottenuti attraverso un questionario somministrato a 750 nativi residenti nelle 3 capitali di Finlandia, Norvegia, e Svezia. L'analisi dei dati si basa su una tecnica multivariata con regressione logistica. |
| Risultati | I risultati mostrano che la vasta maggioranza dei residenti nativi intervistati percepisce la segregazione etnica come un problema. Inoltre, i nativi residenti in quartieri con più alti tassi di immigrati non percepisce maggiormente il problema; pertanto, l'esperienza personale non incide sull'opinione riguardo segregazione e minoranze etniche. Per quanto riguarda la percezione di quartieri a composizione mista, una maggiore esposizione ad altri gruppi etnici è associata ad un'attitudine più positiva verso quartieri a composizione mista. Infine, i risultati mostrano che esiste una forte relazione non lineare tra presenza di immigrati e preferenza di una bassa presenza di immigrati; i rispondenti appartenenti al decile di reddito più alto in genere tendono a preferire bassi tassi di immigrati nei propri quartieri. |

| SCHEMA STUDIO 3 | |
|--|--|
| The Impact of Housing Subsidies on the Rental Sector: the French Example | |
| Tipo di contributo | Documento di lavoro (Working Paper) |
| Status di pubblicazione | Non pubblicato |
| Luogo | Francia |
| Tipo di politica | Agevolata |
| Variabile dipendente | Affitto per metro quadrato; numero di abitanti per palazzo |
| Indicatore di disagio | Fisico; Mercato |
| Breve sintesi dei contenuti | Lo studio analizza l'impatto dell'incremento dei sussidi sull'abitazione per famiglie a basso reddito in Francia nel periodo tra il 1987 e il 2012. L'analisi utilizza modelli di regressione con variabile strumentale per investigare l'impatto dei sussidi sul prezzo, la qualità e la quantità delle abitazioni nel settore privato. |
| Risultati | Dall'analisi emerge che i sussidi hanno avuto un effetto inflazionistico sui prezzi soprattutto su abitazioni con 2 o meno stanze. L'incremento nei prezzi non è stato tuttavia accompagnato da un miglioramento della qualità dell'abitazione; inoltre la riforma non è stata in grado di incrementare la quantità di appartamenti forniti. |

| | |
|--|--|
| SCHEDA STUDIO 4 | |
| A Comparative Study of the French and U.S. Housing Markets, Jessica L. Teufel, 2007. | |
| Tipo di contributo | Tesi di laurea |
| Status di pubblicazione | Non pubblicato |
| Luogo | Francia e Stati Uniti (sono stati selezionati solo i dati riferiti alla Francia) |
| Tipo di politica | No Politica |
| Variabile dipendente | Dimensione dell'abitazione (numero di stanze) |
| Indicatore di disagio | Fisico |
| Breve sintesi dei contenuti | Lo studio svolge un'analisi comparativa tra 36 aree urbane in Francia e 144 negli Stati Uniti al fine di dimostrare come modelli di urbanizzazione influenzino il mercato immobiliare. Nello specifico, lo studio si è concentrato sulla dimensione (size) dell' <i>housing</i> durante il ventesimo secolo. |
| Risultati | I risultati mostrano che le abitazioni in Francia hanno una dimensione minore rispetto a quelle degli Stati Uniti. Tale disparità peraltro è reiterata nel tempo. Infine, le famiglie francesi spendono in media una quota minore del proprio reddito per spese legate all'abitazione (20% del reddito) rispetto a quelle degli Stati Uniti. |

| | |
|--|--|
| SCHEDA STUDIO 5 | |
| Neighbourhood reputation and the intention to leave the neighbourhood Matthieu Permentier, Maarten van Ham, Gideon Bolt 2009 | |
| Tipo di contributo | Articolo accademico |
| Status di pubblicazione | Pubblicato |
| Luogo | Paesi Bassi |
| Tipo di politica | No Politica |
| Variabile dipendente | Intenzione di lasciare il quartiere |
| Indicatore di disagio | Sociale |
| Breve sintesi dei contenuti | Questo studio analizza se la reputazione del quartiere influenza le intenzioni di lasciarlo da parte dei suoi abitanti. L'articolo utilizza dati tratti da un'indagine condotta in ventiquattro città olandesi e utilizza regressioni logistiche per investigare la relazione tra reputazione del quartiere e intenzioni di trasferirsi. |
| Risultati | Lo studio mette in evidenza che una bassa reputazione del quartiere corrisponde a una maggiore propensione a volerlo lasciare. Pertanto, la reputazione del quartiere influenza in modo significativo la scelta di abbandonarlo e addirittura ha un maggior peso rispetto ai livelli di soddisfazione personale. |

| SCHEDA STUDIO 6 | |
|---|---|
| Understanding the drivers for, and policy responses to, the rapid growth of private renting in England: has 'generation rent' been 'priced out'? Benjamin Pattison 2016 | |
| Tipo di contributo | Tesi di dottorato |
| Status di pubblicazione | Non Pubblicato |
| Luogo | Inghilterra |
| Tipo di politica | No Politica |
| Variabile dipendente | Variazione del numero di famiglie che acquistano tramite mutuo o prestito bancario. |
| Indicatore di disagio | Economico |
| Breve sintesi dei contenuti | Lo studio utilizza l'analisi multivariata per investigare i principali fattori economici e demografici che hanno determinato la crescita del mercato immobiliare privato nel periodo tra il 2001 e il 2011. L'analisi utilizza dati secondari dai censimenti del 2001 e del 2011. |
| Risultati | I risultati mostrano che vi sono diversi fattori che hanno agito a vari livelli e che hanno determinato una differenza nella crescita tra varie nicchie di mercato e tra diverse aree geografiche (in particolare, l'area di Birmingham ha assistito ad un'eccezionale crescita). Tra i fattori che hanno influenzato vi sono: crescita della popolazione; tasso di disoccupati richiedenti benefici; e il numero di transazioni di proprietà. Infine, dopo aver scomposto i risultati per tre gruppi demografici, l'analisi ha messo in evidenza che gran parte della variazione nel settore privato è riconducibile all'afflusso di giovani (sotto i 35 anni) immigrati non-studenti che si sono trasferiti in Inghilterra nel periodo preso in considerazione. |

| SCHEDA STUDIO 7 | |
|--|--|
| The incidence of UK housing benefit: Evidence from the 1990s reforms | |
| Tipo di contributo | Articolo accademico |
| Status di pubblicazione | Pubblicato |
| Luogo | Inghilterra |
| Tipo di politica | Agevolata |
| Variabile dipendente | Numero di beneficiari (logaritmo) |
| Indicatore di disagio | Economico |
| Breve sintesi dei contenuti | Lo studio valuta l'impatto di un'importante riforma del sistema di sussidi all'affitto nel Regno Unito (housing benefit- HB) attuata nel 1997. La riforma riduce il massimo sussidio erogabile. La ricerca utilizza un disegno sperimentale e adotta una doppia differenza per stimare l'impatto della riforma. |
| Risultati | Lo studio ha messo in evidenza che la riforma ha diminuito il numero di richiedenti sussidio e ha ridotto il numero di locatari. I risultati non forniscono prove circa i principali canali attraverso cui la riforma ha ridotto il numero di locatari; pertanto non è chiaro se tale contrazione sia legata ad una diminuzione dei consumi, o ad una riduzione della qualità o delle dimensioni delle case. |

| | |
|---|---|
| SCHEDA STUDIO 8 | |
| Economic incentives, housing allowance, and housing consumption: An unintended consequence of a shift in housing policy | |
| Tipo di contributo | Articolo accademico |
| Status di pubblicazione | Pubblicato |
| Luogo | Svezia |
| Tipo di politica | Agevolata |
| Variabile dipendente | Casa con dimensioni piccole o in condizione di sovraffollamento |
| Indicatore di disagio | Fisico |
| Breve sintesi dei contenuti | Lo studio investiga l'impatto di una riforma che introduce un limite alla metratura degli appartamenti elegibili a sussidio. In particolare, lo studio analizza se la riforma ha spinto i beneficiari del sussidio ad andare a vivere in condizioni di sovraffollamento o in case di dimensioni piccole rispetto alle esigenze familiari. |
| Risultati | I risultati mostrano che effettivamente la riforma ha spinto molte persone a trasferirsi in condizioni di sovraffollamento. |

| | |
|---|--|
| SCHEDA STUDIO 9 | |
| The Process of Homelessness : An Event History Analysis of Lengths of Stay in Groningen Shelter Accommodation | |
| Tipo di contributo | Articolo accademico |
| Status di pubblicazione | Pubblicato |
| Luogo | Olanda |
| Tipo di politica | Sovvenzionata |
| Variabile dipendente | Numero beneficiari utilizzanti ripari |
| Indicatore di disagio | Fisico |
| Breve sintesi dei contenuti | Lo studio analizza il processo di uscita dai rifugi per senzatetto e per differenti tipi di ripari nel sistema pubblico dei ripari della città di Groningen in Olanda. Lo studio utilizza dati amministrativi a livello individuale dal Groningen Homelessness Monitor del periodo 2003-2006 per stimare modelli di regressione. |
| Risultati | I risultati mostrano che i differenti tipi di riparo sono adeguati ai fini degli obiettivi della politica. In particolare, la durata della permanenza in ripari di emergenza è più breve rispetto alla durata della permanenza in alloggi residenziali sovvenzionati. I risultati mettono anche in mostra che l'utilizzo di rifugi e alcune variabili demografiche come l'età, il genere e la nazionalità sono associate a una differenziata propensione a continuare la vita da senzatetto. In particolare, gli uomini tendono ad utilizzare più a lungo i rifugi rispetto alle donne; l'età è positivamente correlata con la durata della permanenza, ovvero persone più anziane tendono a permanere più a lungo; persone olandesi tendono ad utilizzare i rifugi più a lungo rispetto a non-olandesi. |

| SCHEDA STUDIO 10 | |
|---|--|
| When do better schools raise housing prices? Evidence from Paris public and private schools | |
| Tipo di contributo | Articolo accademico |
| Status di pubblicazione | Pubblicato |
| Luogo | Francia |
| Tipo di politica | No Politica |
| Variabile dipendente | Prezzo delle abitazioni |
| Indicatore di disagio | Mercato |
| Breve sintesi dei contenuti | Lo studio analizza come la qualità dell'educazione offerta dal quartiere influenza i prezzi delle abitazioni nel settore immobiliare di Parigi. Gli autori utilizzano vari modelli di regressione per analizzare dati circa scuole e mercato immobiliare nel periodo 1997-2004. |
| Risultati | I risultati mostrano che la qualità delle scuole spiega il 5% della variazione dei prezzi osservata nel periodo analizzato. Tuttavia tale effetto diminuisce quando si considerano soltanto le scuole pubbliche. Perciò, nonostante la qualità delle scuole sia un fattore non trascurabile per spiegare i livelli dei prezzi delle case, ci sono altri fattori che influenzano maggiormente il mercato immobiliare. |

| SCHEDA STUDIO 11 | |
|---|--|
| Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France | |
| Tipo di contributo | Articolo Accademico |
| Status di pubblicazione | Pubblicato |
| Luogo | Francia |
| Tipo di politica | Agevolata |
| Variabile dipendente | Possibilità (propensione) di pagare affitto |
| Indicatore di disagio | Economico |
| Breve sintesi dei contenuti | Lo studio ha per oggetto una riforma del sistema di incentivi all'abitazione implementata tra il 1992 e il 1993 in Francia per valutare l'impatto dei sussidi sui prezzi degli affitti. Lo studio utilizza un disegno quasi sperimentale e adotta una doppia differenza con scarto quadratico medio per analizzare i dati. |
| Risultati | I risultati mostrano che la riforma ha incrementato i prezzi degli affitti: in particolare, all'incremento di 1 euro dei sussidi corrisponde un incremento di 78 centesimi di euro nei prezzi degli affitti. L'incremento dei prezzi è in parte attribuibile alla bassa elasticità dell'offerta che non è stata in grado di soddisfare la crescente domanda. La crescita della domanda è in parte spiegabile dal fatto che non solo famiglie a basso reddito ma anche studenti usufruiscono degli incentivi per rendersi indipendenti dalle proprie famiglie, incrementando di fatto la domanda di abitazioni. |

| SCHEDA STUDIO 12 | |
|---|--|
| Housing Allowance and the Rent of Low-income Households | |
| Tipo di contributo | Articolo accademico |
| Status di pubblicazione | Pubblicato |
| Luogo | Finlandia |
| Tipo di politica | Convenzionata |
| Variabile dipendente | Affitto annuo per metro quadrato |
| Indicatore di disagio | Economico |
| Breve sintesi dei contenuti | Questo articolo analizza l'effetto di un programma di indennità di alloggio implementato nel 2002 in Finlandia. L'analisi utilizza dati su 12000 famiglie affittuarie nei settori privato e pubblico (a livello municipale) |
| Risultati | Nel lungo termine, i beneficiari pagano affitti più alti rispetto ai non beneficiari. La riforma ha avuto un impatto vario a seconda delle caratteristiche dell'immobile. Inoltre, l'impatto è stato principalmente sul mercato privato, e quasi assente sul mercato municipale: il che significa che i prezzi del mercato privato sono saliti mentre nel mercato pubblico sono rimasti stabili. |

| SCHEDA STUDIO 13 | |
|--|---|
| Delivering affordable housing and neighborhood quality: A comparison of place- and tenant-based programs | |
| Tipo di contributo | Articolo accademico |
| Status di pubblicazione | Pubblicato |
| Luogo | Finlandia |
| Tipo di politica | Agevolata |
| Variabile dipendente | Entità del sussidio per l'affitto; Reddito del Quartiere; Tasso povertà del quartiere; Titolo di Studio del quartiere; Affitto medio building |
| Indicatore di disagio | Economico e Territoriale |
| Breve sintesi dei contenuti | Lo studio utilizza modelli di regressioni edoniche con effetti fissi spaziali, e sfrutta dati sulle famiglie per valutare due programmi di politiche di <i>housing</i> implementati in Finlandia, e incentrati rispettivamente sull'abitazione e sul proprietario. Il programma è stato implementato dall'Housing Finance and Development Centre of Finland (ARA); quest'ultima è un'agenzia governativa che opera sotto la supervisione del Ministero dell'Ambiente. |
| Risultati | I risultati suggeriscono che entrambi i programmi permettono agli inquilini di case popolari di risparmiare sulla quota degli affitti. Inoltre, i sussidi erogati al proprietario sono maggiormente rivolti alle famiglie a basso reddito rispetto al sussidio all'abitazione. Al contempo, i proprietari di case pubbliche con un basso reddito vivono in quartieri più poveri, con un livello medio di istruzione più basso e di minore qualità rispetto ai proprietari di case private con un basso reddito. Ciò suggerisce che i programmi basati su sussidi all'abitazione possono portare a una maggiore segregazione rispetto a programmi incentrati sui proprietari, perfino quando "neighborhood mixing" è un obiettivo esplicito del programma (come appunto nel caso della Finlandia). |

| SCHEDA STUDIO 14 | |
|--|--|
| Housing subsidies and property prices: Evidence from England | |
| Tipo di contributo | Articolo accademico |
| Status di pubblicazione | Pubblicato |
| Luogo | Inghilterra |
| Tipo di politica | Agevolata |
| Variabile dipendente | Prezzo abitazione; intenzione di traslocare |
| Indicatore di disagio | Sociale; Mercato |
| Breve sintesi dei contenuti | Lo studio esamina l'impatto di una riforma del 2011 in Inghilterra che prevede la riduzione dei sussidi sul prezzo di affitto delle abitazioni. La ricerca utilizza modelli con doppia differenza per stimare gli effetti della riforma, e sfrutta dati dal catasto di 325 comuni. |
| Risultati | Dai risultati emerge che il taglio di sussidi ha portato ad una riduzione del prezzo delle abitazioni; inoltre l'analisi ha messo in evidenza che i beneficiari del sussidio sono più inclini a traslocare dopo il taglio dei sussidi. |

| SCHEDA STUDIO 15 | |
|--|--|
| The Right to Buy public housing in Britain: A welfare analysis | |
| Tipo di contributo | Articolo accademico |
| Status di pubblicazione | Pubblicato |
| Luogo | Regno Unito |
| Tipo di politica | Agevolata |
| Variabile dipendente | Essere in affitto in casa pubblica; trasferirsi in casa pubblica; esercitare il diritto di acquisto |
| Indicatore di disagio | Legale |
| Breve sintesi dei contenuti | L'articolo investiga l'impatto di una politica pubblica di <i>housing</i> implementata a partire dal 1980 nel Regno Unito. Tale politica, nota con il nome di diritto a comprare (Right to buy), era tesa a fornire forti sconti sui prezzi delle abitazioni. |
| Risultati | I risultati mostrano che l'effetto della politica può migliorare o meno il benessere delle famiglie beneficiarie in funzione della qualità delle case popolari. Se le case popolari sono di qualità migliore i beneficiari medio-benestanti (precedentemente appartenenti a una bassa fascia di reddito e, pertanto, titolari del diritto di riscatto) usufruiscono maggiormente del <i>right to buy</i> ; tuttavia quando le case popolari sono di qualità minore, le fasce di reddito basso usufruiscono maggiormente di tale diritto. Pertanto, la politica ha favorito principalmente famiglie medio-benestanti che abitavano in case popolari e che hanno potuto esercitare il diritto di acquisto in misura maggiore rispetto alle famiglie che abitavano in case popolari ma appartenenti a fasce di reddito più basse. |

5.2.2. *Meta-regressione: introduzione alla logica*

A seguito della selezione dei 15 studi è stato necessario organizzarli in una matrice dati casi per variabili attraverso una procedura di codifica. L'operazione è consistita nell'individuazione dei coefficienti riportati dagli studi e nel loro inserimento in una matrice dati in cui le righe, che rappresentano i casi ovvero le unità di analisi, sono costituite dai coefficienti; le colonne, ossia le variabili, sono rappresentate dalle proprietà del coefficiente, ovvero dall'insieme di caratteristiche come il modello usato per stimare il coefficiente, il tipo di indicatore di disagio abitativo, il tipo di politica, lo status di pubblicazione, e altre proprietà riportate più avanti. Esistono diverse strategie per individuare i coefficienti da inserire nella matrice. Si potrebbe decidere, ad esempio, di selezionare solo i coefficienti del modello più significativo dello studio. Tuttavia, visto che una delle principali finalità della metanalisi è di individuare le fonti di distorsione dei risultati di studi primari e calcolare i cosiddetti effetti genuini, ossia i valori dei coefficienti al netto delle distorsioni, nella conduzione della presente metanalisi si è optato per l'inclusione di tutti i coefficienti riportati dagli studi inseriti in modelli di regressione che rilevano l'impatto delle politiche abitative sulle diverse dimensioni del disagio abitativo. Complessivamente i meta-effetti individuati e inseriti nella meta-regressione sono stati 1216.

Le proprietà registrate per i coefficienti sono:

- Codice univoco identificativo del coefficiente.
- Codice identificativo dello studio a cui appartiene il coefficiente.
- Etichetta estesa (Titolo-Autore-Anno).
- Tipo di dati utilizzati dallo studio a cui appartiene il coefficiente: primari; secondari; misti.
- Numero della tabella da cui è stato estratto il coefficiente.
- Numero di colonna della tabella da cui è stato estratto il coefficiente.
- Segno del coefficiente: negativo; positivo.
- Valore puntuale del coefficiente.
- Significatività e segno coefficiente: significativo positivo; significativo negativo; non significativo positivo; non significativo negativo.
- Valore puntuale dello *standard error* del coefficiente.

- Valore puntuale del t statistico del coefficiente.
- Numero di osservazioni sulla base del quale è stato calcolato il coefficiente.
- *Effect size*: valore del coefficiente*numero di osservazioni.
- Precisione: $1/\text{standard error}$ o $1/\text{deviazione standard elevata al quadrato}$.
- Valore dello *standard error* elevato al quadrato.
- Data dell'inizio del periodo preso in considerazione dallo studio.
- Data di fine del periodo preso in considerazione dallo studio.
- Numero di variabili inserite nel modello di regressione.
- Tipo di politica: agevolata; sovvenzionata; convenzionata; nessuna politica.
- Target popolazione della politica: tutta la popolazione; categorie specifiche.
- Target popolazione della politica: categoria specificata.
- Tipo di attuatore della politica: nessun attuttore; attuttore pubblico; attuttore privato.
- Disegno dell'intervento: politica pubblica; esperimento; nessuno.
- Paese dello studio.
- Area geografica: nord Europa; Europa mediterranea; resto d'Europa.
- Variabile dipendente della regressione.
- Dimensione dell'indicatore del disagio abitativo: fisica; economica; sociale; territoriale; legale; mercato³⁴.
- Tecnica di regressione impiegata dallo studio: OLS (*ordinary least square*); DD (*difference in difference*); IV (*instrumental variable*).
- Variabili di controllo inserite nel modello di regressione dello studio.
- Anno dello studio.
- Status di pubblicazione: pubblicato; non pubblicato.
- Revisione tra pari: sì; no.
- Numero puntuale di citazioni ricostruibile tramite *Google Scholar*.
- Titolo dello studio.

³⁴ Le dimensioni di disagio abitativo sono in realtà solo 5. Tuttavia, in fase di analisi si è proceduto alla scorporazione dalla dimensione economica di quegli indicatori che si riferivano all'impatto sul mercato edilizio. Tale operazione si è resa necessaria in virtù della diversa "direzione" che gli indicatori di mercato assumono rispetto agli altri indicatori: quando un indicatore di mercato riporta un coefficiente positivo il disagio abitativo aumenta, mentre quando un indicatore di altra dimensione (compresi gli altri indicatori di dimensione economica diversi dall'impatto sul mercato) riporta un coefficiente positivo, il disagio abitativo diminuisce.

- Titolo della rivista dove è stato pubblicato lo studio.
- Editore.

Occorre precisare come sono state classificate le variabili dipendenti e le variabili di controllo impiegate negli studi primari.

Per quanto riguarda le variabili dipendenti impiegate per stimare i coefficienti degli studi primari, sono state registrate in maniera puntuale e ne sono state individuate 38. Successivamente la variabile “variabile dipendente impiegata dallo studio primario” è stata ricodificata in 38 variabili dicotomiche. In tal modo per ogni coefficiente possiamo sapere se è stato calcolato in riferimento a quella specifica variabile dipendente (la variabile dipendente è – ad esempio – *Housing size*: sì/no).

- *Housing size* (n. stanze): dimensione della casa espressa come numero di stanze
- Variazione nei tassi di famiglie che acquistano con mutuo o prestito
- Numero beneficiari riparo: numero di persone senza dimora che hanno beneficiato di un riparo
- Preferenza a vivere in un quartiere con una bassa incidenza di immigrati
- Prezzo dell’abitazione espresso come logaritmo dell’affitto annuo per metro quadrato
- Probabilità di essere beneficiario di un intervento di *housing*
- Intenzione di lasciare il quartiere nel quale si vive.
- Probabilità di poter pagare la rata di affitto
- Log numero beneficiari: numero di beneficiari di un intervento espresso come logaritmo del numero di beneficiari
- Log prezzo affitto: prezzo dell’abitazione espresso come logaritmo del prezzo dell’affitto
- Affitti/beneficiari: entità del benefit ricevuto per l’affitto di casa espresso in termini di sterline a settimana considerando i prezzi del 1996
- Stanze occupate da famiglie: numero di stanze occupate dalle famiglie
- Logaritmo affitto per metro quadro: prezzo dell’abitazione espresso in termini di logaritmo del costo dell’affitto per metro quadro
- Numero abitanti del palazzo: qualità dell’abitazione espressa in termini di numero di abitanti del palazzo

- Numero di stanze: qualità dell'abitazione espressa in termini di numero di stanze
- Bagno: qualità dell'abitazione espressa in termini di presenza del bagno
- Vivibilità area: qualità dell'abitazione espressa in termini di vivibilità dell'area
- Proporzione affitti: proporzione di alloggi in affitto
- Entità del sussidio per l'affitto: entità del sussidio destinato all'affitto
- Reddito medio del quartiere: reddito medio del quartiere
- Tasso povertà quartiere: tasso di povertà del quartiere
- Titolo studio quartiere: titolo di studio degli abitanti del quartiere
- Affitto medio - *building Mean rent* (€/m²): costo medio dell'affitto dell'abitazione delle famiglie misurato a livello di codice di avviamento postale espresso in termini di prezzo in euro per metro quadro
- Reddito medio - *building Median income*: reddito medio delle famiglie (in quintili di reddito) calcolato a livello di codice di avviamento postale
- Tasso povertà - *building Poverty rate*: tasso di povertà delle famiglie calcolato a livello di codice di avviamento postale
- Titolo studio - *building Share with a master's degree*: tasso di famiglie con titolo di studio master calcolato a livello di codice di avviamento postale
- Rischio di sovraffollamento - *risk of overcrowding*: propensione al sovraffollamento
- Rischio di sovraffollamento con fragilità - *risk of overcrowding incorporating both normal and gamma frailty*: propensione al sovraffollamento incorporato con indice di fragilità normale e gamma
- Rischio di trasferirsi in sovraffollamento - *risk of moving into overcrowded housing*
- Spazio (dimensioni della casa) - *floor size*: dimensione dell'appartamento
- Logaritmo prezzo: prezzo appartamento espresso come logaritmo naturale del prezzo
- Comportamento di trasloco - *Individual-level estimates on moving behaviour*: preferenza di traslocare entro l'anno
- Comportamento di trasloco - *Individual-level estimates on moving behaviour*: aspettativa di traslocare entro l'anno

- Essere in affitto in casa pubblica - *Renting a council house (Sample: all tenures)*: probabilità che il capofamiglia sia in affitto in una casa pubblica
- Trasferirsi in casa pubblica - *Moving to council house tenure (Sample: all tenures except council house)*: probabilità che il capofamiglia traslochi in una casa pubblica
- Esercitare il diritto all'acquisto - *Exercising option of Right to Buy (Sample: council house tenure only)*: probabilità di esercitare il diritto all'acquisto
- *Log of price per square meter (in 2004 euros)*: prezzo dell'abitazione espresso in termini di logaritmo del costo al metro quadro in euro al valore del 2004
- *Cross-boundary differential in the log of housing price (in 2004 euros)*: differenziale transfrontaliero nel registro dei prezzi delle abitazioni in euro al valore del 2004.

Si è proceduto, inoltre, a codificare le variabili di controllo impiegate nei modelli di regressione degli studi primari come variabili dicotomiche (presenza/assenza). In tal modo per ogni coefficiente riportato in matrice è possibile sapere se è stato calcolato utilizzando o non utilizzando quelle variabili come variabili esplicative. Di seguito le 14 variabili di controllo individuate:

- arco temporale preso in considerazione dallo studio (controlla per il fattore tempo: sì/no)
- genere della popolazione dello studio (controlla per il fattore genere: sì/no)
- età (controlla per il fattore età: sì/no)
- livello di istruzione (controlla per il fattore livello di istruzione: sì/no)
- località (controlla per il fattore località: sì/no)
- caratteristiche socio-anagrafiche (controlla per il fattore caratteristiche socio-anagrafiche: sì/no)
- tipo di popolazione (controlla per sottogruppi della popolazione: sì/no)
- tipo di affitto o proprietà (privato o pubblico) (controlla per il tipo di affitto/proprietà: sì/no)
- contesto e caratteristiche del quartiere (controlla per il fattore caratteristiche del quartiere: sì/no)
- prezzo dell'immobile (controlla per il fattore prezzo: sì/no)

- mercato immobiliare (controlla per i fattori legati al mercato immobiliare: sì/no)
- caratteristiche immobile (controlla per le caratteristiche dell'immobile: sì/no)
- riforma (controlla per il fattore presenza di una riforma in materia di *housing*: sì/no)
- altre variabili di controllo (controlla per altri fattori: sì/no).

Costruire il dataset è stata un'operazione complessa a causa della grande eterogeneità degli studi inclusi nella meta-analisi, sia dal punto di vista delle politiche che dal punto di vista dei diversi indicatori di disagio abitativo considerati. Inoltre, gli studi presentano differenti caratteristiche dal punto di vista del disegno di ricerca utilizzato (sperimentale o non-sperimentale), dal punto di vista dei modelli di regressione applicati, e dal punto di vista delle diverse variabili di controllo impiegate per ottenere i coefficienti. Dal punto di vista operativo, nell'analisi i coefficienti selezionati sono stati raggruppati in base al tipo di politica: agevolata, sovvenzionata o convenzionata. La logica generale impiegata per stimare l'impatto delle diverse politiche di *housing* è stata la seguente:

$$Y_i = \alpha + \beta_1 P1_i + \beta_2 P2_i + \beta_3 P3_i + \beta_4 P4_i + \beta_5 X_i + \varepsilon_i \quad (\text{Equazione 1})$$

Si tratta di un'equazione di regressione multipla dove Y rappresenta la variabile dipendente PCC genuino; α rappresenta l'intercetta, ovvero il punto in cui la retta di regressione interseca l'asse delle ordinate (il valore di Y quando X è uguale a 0); β rappresenta il coefficiente angolare ovvero l'inclinazione della retta di regressione; P1, P2, P3, e P4 rappresentano i coefficienti associati ai diversi tipi di trattamento (ovvero intervento di politica: P1 agevolata, P2 sovvenzionata, P3 convenzionata, P4 assenza di politica); X rappresenta un vettore delle variabili di controllo impiegate per ottenere ciascun coefficiente; ε rappresenta l'errore.

Inoltre, l'analisi ha esplorato come i coefficienti genuini varino a seconda del tipo di indicatore adottato; a tal fine i coefficienti sono stati raggruppati in sei tipi: fisico, economico, sociale, territoriale, legale e mercato. Pertanto, analogamente a come illustrato in precedenza, la logica impiegata per stimare l'impatto sui diversi indicatori è stata:

$$Y_i = \alpha + \beta_1 I1_i + \beta_2 I2_i + \beta_3 I3_i + \beta_4 I4_i + \beta_5 I5_i + \beta_6 I6_i + \beta_7 X_i + \varepsilon_i \quad (\text{Equazione 2})$$

dove Y rappresenta la variabile dipendente PCC genuino; α rappresenta l'intercetta, ovvero il punto in cui la retta di regressione interseca l'asse delle ordinate (il valore di Y quando X è uguale a 0); β rappresenta il coefficiente angolare ovvero l'inclinazione della retta di regressione; I1, I2, I3, I4, I5, e I6 rappresentano i coefficienti associati ai diversi tipi di trattamento (ovvero tipi di indicatore associati alle dimensioni di disagio abitativo: I1 fisica, I2 economica, I3 sociale, I4 legale, I5 territoriale, I6 mercato); X rappresenta un vettore delle variabili di controllo impiegate per ottenere ciascun coefficiente; mentre ϵ rappresenta l'errore.

La decisione di svolgere l'analisi lungo due linee principali, quella del tipo di politica e quella del tipo di dimensione del disagio abitativo, è stata dettata dalla duplice vocazione del presente lavoro: da una parte intende essere uno strumento utile al *policy maker* nel processo di elaborazione e implementazione di una politica e, dunque, l'obiettivo dell'analisi deve necessariamente focalizzarsi sul tipo di politica; mentre, dall'altra, intende fornire uno strumento metodologico contribuendo al dibattito sulla valutazione delle politiche complesse, attraverso l'analisi degli indicatori associati alle diverse dimensioni del disagio abitativo.

L'approccio empirico che è stato adottato per condurre la meta-regressione si è basato sulle linee guida di MAER-Net fornite da Stanley e altri (2013). La strategia si articola attraverso 3 *steps*. Il primo *step* consiste nel calcolare la media ponderata generale senza considerare la *publication bias* e senza esplorare la natura dell'eterogeneità delle stime riportate. Per rendere le stime riportate comparabili tra di loro si è deciso di calcolare i coefficienti di correlazione parziale PCC (Doucouliagos 2005; Havranek et al. 2016). I PCC possono essere calcolati mediante la formula:

$$PCC_{is} = \frac{t_{is}}{\sqrt{t_{is}^2 + df_{is}}} \quad (\text{Equazione 3})$$

dove PCC rappresenta il coefficiente di correlazione parziale tra la riforma o l'azione di *housing* e l'*outcome* dell'azione; il PCC fornisce una misura della direzione e della forza della correlazione tra le due variabili tenendo le altre variabili costanti. T rappresenta i *t-values* riportati e *gl* sono i gradi di libertà associati ad ogni regressione; *i* ed *s* rappresentano rispettivamente la specificazione del coefficiente *i* dello studio *s*. In questa

prima fase, i PCC sono stati calcolati usando l'inverso della varianza e l'inverso della popolazione come pesi per la ponderazione.

La seconda fase ha permesso di esplorare, sia graficamente che statisticamente il problema della *publication bias* e presenta gli effetti genuini trovati attraverso il *Funnel Asymmetry Test* (FAT) e il *Precision Effect Testing* (PET). In questa fase si è deciso di adottare un ulteriore controllo, l' Egger test, non previsto dal protocollo ma che ci permette di rilevare la presenza di una *bias* dovuta al cosiddetto *small study effect*. Nella sezione dedicata all'ispezione grafica viene utilizzato un *funnel plot*. Il *funnel plot* è un diagramma di dispersione dove gli effetti stimati si trovano sull'asse orizzontale e l'inverso dell'errore standard sull'asse delle ordinate (Stanley, 2005; Stanley, Doucagouliagos, 2010; Demena, 2015; 2017). Tuttavia, l'ispezione grafica potrebbe essere soggetta a diverse interpretazioni e dipendere dalla percezione visiva dell'osservatore. Di conseguenza, è utile ricorrere ad un approccio formale di tipo statistico basato sui lavori di Card e Krueger (1995) e Stanley (2005). L'assunto di base è che gli effetti stimati dovrebbero essere distribuiti in modo casuale in assenza di *publication bias* e dunque non dovrebbero essere riscontrate alcuna asimmetria e alcuna tendenza. La formula utilizzata è la seguente:

$$PCC_{is} = \beta_0 + \beta_1 SE_{pccis} + u_{is} \quad (\text{Equazione 4})$$

dove il PCC è la misura dell'impatto delle politiche sull'*outcome* stimato dall' i-esima regressione del s-esimo studio; SE(pcc) è l'errore standard associato al coefficiente; B0 è l'effetto genuino, e B1 è la *publication bias*. La logica sottostante l'equazione 4 è che al crescere della dimensione del campione, e dunque della quantità di informazioni, lo SE dovrebbe avvicinarsi a 0 (Stanley, 2005). Questo implica che le stime di grandi campioni dovrebbero approssimarsi allo 0 e pertanto i coefficienti riportati dovrebbero avvicinarsi all'effetto genuino B0 (Roberts e Stanley, 2005). Inoltre, in assenza di *publication bias* l'effetto generale dovrebbe variare in modo casuale intorno ai valori di B0 e a prescindere dallo SE (Doucouliagos e Stanley, 2009); mentre nel caso che la *publication bias* sia presente, le stime riportate dovrebbero essere correlate agli errori standard.

Tuttavia, l'equazione 4 potrebbe soffrire del problema dell'eteroschedasticità, ossia i due termini considerati nell'equazione potrebbero avere una correlazione reciproca (a due

direzioni): in altre parole, l'effetto potrebbe dipendere dallo SE che a sua volta però potrebbe dipendere dall'effetto riportato. Per ridurre il problema dell'eteroschedasticità dovremmo stimare l'equazione assegnando alcuni pesi alle variabili. Come suggerito da Stanley e Doucouliagos (2012), si può utilizzare l'inverso della varianza per ponderare i PCC. Perciò l'equazione 4 diventa uno scarto quadratico ponderato (*Weighted Least Square* o WLS) che può essere espresso mediante la formula:

$$t_{is} = \beta_1 + \beta_0(1/SE_{pccis}) + e_{is} \quad (\text{Equazione 5})$$

Dove t è il t statistico del PCC calcolato da PCC/SE(PCC). Quando si testa B1=0 e B0=0 si stanno utilizzando il FAT e il PET per investigare rispettivamente il problema della *publication bias* e degli effetti genuini.

Nell'ultima fase dell'approccio, l'analisi esplora le fonti di eterogeneità per spiegare le potenziali ragioni della divergenza delle stime riportate. In altre parole, si includono nell'equazione 5 i vari aspetti legati al tipo di modello di regressione impiegato e alle caratteristiche degli studi analizzati (ad esempio se si tratta di un disegno sperimentale). Perciò includiamo potenziali variabili moderatrici per derivare il seguente modello:

$$t_{is} = \beta_1 + \beta_0(1/SE_{pccis}) + \alpha_k X_{kis}/SE_{pccis} + e_{is} \quad (\text{Equazione 6})$$

Dove X rappresenta un set di variabili moderatrici ponderate per l'inverso della varianza e $\alpha(k)$ è il coefficiente associato di X e k è la categoria specifica della variabile moderatrice.

Per indirizzare il secondo problema dell'equazione, cioè la correlazione *within-study* (ossia la dipendenza dei risultati alle caratteristiche interne dello studio), si è deciso di impiegare anche altri modelli di regressione come il modello *mixed-effects multilevel* (MEM), la variabile strumentale (IV), e l'approccio *fixed effects* (FE). L'utilizzo di ogni modello ha dei vantaggi: il MEM viene adoperato per risolvere il problema dell'eteroschedasticità; il FE controlla la dipendenza intra-studio ma non permette di assegnare pesi; l'IV permette di minimizzare gli errori dovuti a variabili omesse o a fattori endogeni non controllabili attraverso un principio di randomizzazione. Tuttavia, privilegeremo il MEM perché considera sia la dipendenza tra studi che intra-studi (*within-studies*) (Bateman e Jones, 2003; Doucouliagos e Laroche, 2009; Demena, 2015;

Demena, Bergeijk, 2017). Infine, abbiamo testato la robustezza dei risultati utilizzando come peso per ponderare gli effetti il numero di osservazioni riportato da ogni studio.

Dunque, è stata testata la robustezza dei risultati delle meta-regressioni, sia attraverso l'applicazione di 4 diversi modelli di regressione, sia attraverso l'utilizzo di una ponderazione diversa (è stata ripetuta l'analisi sui coefficienti non pesati) e, infine, su un campione diverso (è stata ripetuta l'analisi su un sottocampione di effetti decidendo, in particolare, di escludere gli indicatori di impatto sul mercato – drop out). Gli ultimi due controlli di robustezza verranno riportati a conclusione del presente capitolo nell'appendice.

5.2.3. Meta-regressione: risultati principali

La seguente sezione presenta i principali risultati ottenuti dalla meta-analisi quantitativa, la quale è stata condotta utilizzando diverse tecniche di meta-regressione (*meta-funnel*, *meta-bias* ed Egger test, meta-regressioni bivariate e multivariate; FAT-PET test).

5.2.3.1. Medie a confronto: effetti riportati, effectsize, effetti ponderati e PCC

Possiamo osservare che la media dei coefficienti non pesati corrisponde a 0,0444119; ciò significa che l'effetto riportato medio è un coefficiente positivo di moderata dimensione. Pertanto, la letteratura empirica sembra suggerire che i vari interventi di *housing* considerati insieme hanno avuto un modesto impatto sulle diverse aree di disagio abitativo. Tuttavia, la media appena presentata soffre di una grave distorsione legata al fatto che stiamo dando uguale peso a tutti gli studi a prescindere dalla numerosità della popolazione o dalla precisione dei coefficienti.

Per ovviare questo problema possiamo pesare i coefficienti in modo tale da renderli comparabili attribuendo più importanza a coefficienti riferiti a campioni maggiormente numerosi o a coefficienti che hanno una maggiore precisione. In metanalisi, i coefficienti pesati vengono comunemente chiamati “*effectsizes*”. Matematicamente, dopo aver calcolato gli *effectsizes*, questi si ponderano per ottenere gli effetti ponderati medi (o “*average weighted effects*”). Per ponderare i coefficienti, si possono utilizzare diversi pesi come l'inverso dell'errore standard, o l'inverso della varianza, o l'inverso della popolazione (per una rassegna dettagliata sui metodi e tecniche per ponderare gli effetti riportati si veda Schmidt e Hunter, 2014).

La formula generale per calcolare i *weighted effect* può essere espressa attraverso la seguente equazione:

$$WEi = \sum (Ei \times pi) / P \quad (\text{Equazione 7})$$

L'effetto medio ponderato *WEi* è uguale alla sommatoria *effects size* (*Ei x pi*) ponderati per l'inverso del totale dei pesi *P* utilizzati per ponderare i coefficienti.

Secondo Hedges e Olkin (1985) e Hedges and Cooper (2009), il peso ideale per standardizzare gli effetti è l'inverso della varianza. Tuttavia Schmidt (2008) e Schulze (2004) hanno sottolineato come in questo modo si possa verificare il cosiddetto "*small study effect*", ovvero si attribuisce maggiore peso a studi con numero minore di osservazioni.

Pertanto i due autori suggeriscono di adottare la popolazione come peso per la ponderazione. Utilizzare l'inverso della popolazione può avere maggiori vantaggi poiché la varianza diminuisce al crescere della popolazione. Per tale motivo, studi con un maggiore numero di osservazioni tendono a riportare stime più precise. In altre parole, utilizzando il numero di osservazioni possiamo attribuire maggiore peso a studi più precisi (cioè con una varianza minore) e con popolazioni maggiori.

Da un punto di vista empirico, se volessimo calcolare gli *average weighted effect* utilizzando la popolazione come peso, la formula sarebbe la seguente:

$$WEi = \sum (Ei \times Ni) / N \quad (\text{Equazione 8})$$

Dove l'effetto medio ponderato *WEi* è uguale alla sommatoria *effects size* (*Ei x Ni*) ponderati per l'inverso della popolazione totale *N*.

Nonostante gli *average weighted effect* ponderati per la popolazione possano rappresentare una buona strategia di standardizzazione, ci si potrebbe trovare in una situazione dove i coefficienti riportati dagli studi inclusi nella meta-analisi sono espressi in forma logaritmica differente: ad esempio logaritmi naturali (ln), logaritmi di logaritmi naturali (log-ln) o logaritmi di logaritmi (log-log).

Alternativamente si possono calcolare altre grandezze, come i coefficienti di correlazione parziale. I PCC indicano una correlazione statistica tra la *X* sperimentale e l'*outcome Y*

assumendo tutti gli altri fattori costanti (nel nostro caso la relazione tra tipo di intervento e grandezza dell'*outcome*). Essi hanno il grande vantaggio di rendere comparabili coefficienti espressi con diverse forme logaritmiche.

I PCC possono essere espressi come il rapporto tra t e la radice quadrata di t elevato alla seconda più i gradi di libertà della regressione che ha generato il coefficiente riportato.

Matematicamente:

$$PCC(is) = \frac{t(is)}{\sqrt{t^2 + gl(is)}} \quad (\text{Equazione 9})$$

Il coefficiente di correlazione parziale PCC del coefficiente i dello studio s è uguale al t del coefficiente i dello studio s diviso per tau elevato al quadrato t^2 più i gradi di libertà gl del coefficiente i dello studio s .

Il principale limite dei PCC è che essi rappresentano soltanto una correlazione, e pertanto è complicato stabilire quanto grande sia il coefficiente calcolato. Tuttavia, Douculagois (2011) ha elaborato uno stratagemma per poter superare tale limite. La sua strategia consiste nel comparare il PCC alla media degli altri PCC trovati in altre meta-analisi nello stesso settore/tema o in settori/temi simili.

Nel presente studio, si è deciso di adottare i PCC perché gli studi presi in considerazione sono eterogenei in termini di approcci utilizzati, interventi considerati, indicatori e coefficienti espressi in forme logaritmiche differenti.

La tabella 6 contiene una comparazione tra la media dei coefficienti inclusi nella meta-analisi (i cosiddetti meta-effetti) calcolati utilizzando diversi pesi di ponderazione.

La terza colonna della tabella 6 contiene il PCC genuino medio ottenuto con l'analisi bivariata; in altre parole si tratta della vera magnitudine dei coefficienti ottenuta rimuovendo la *bias* dai PCC ponderati per la precisione (calcolata sulla base dell'inverso dell'errore standard). Il PCC genuino medio è più grande poiché abbiamo "rimosso" la distorsione verso il basso (la *downward publication bias*). Dopo aver stimato i PCC genuini è risultato un effetto medio di 0,044, quindi più o meno stabile, con un errore standard diminuito e pertanto con una stima più precisa.

Tabella 6 - Media di coefficienti, PCC, e PCC genuini

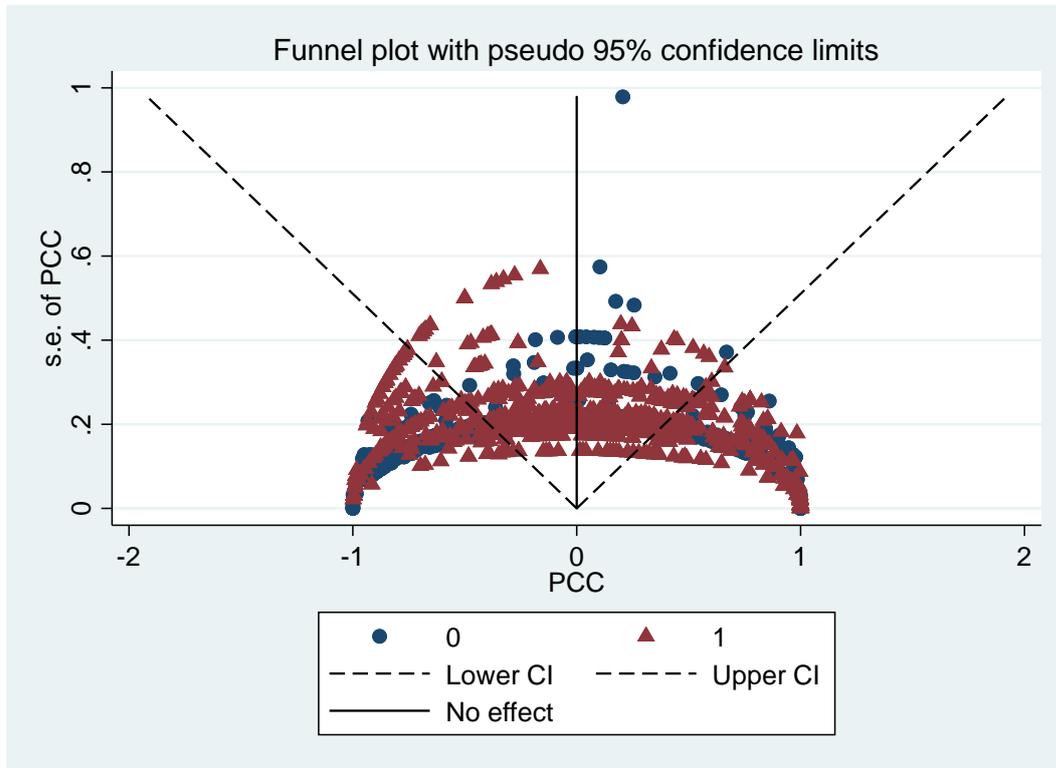
| | Media dei PCC | Media dei PCC ponderati | PCC genuino medio (FAT-PET bivariata) |
|-------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Coefficiente | 0.0444119 | 0.0360311 | 0.044 |
| (Errore Standard) | (0.168227) | (0.0175098) | (0.075) |
| Popolazione | 1216 | 1216 | 1200 |

5.2.3.2. Alla ricerca della distorsione: Meta-funnel, metabias con Egger test e l'effetto piccoli studi

Il primo passo per apprezzare la presenza di una *publication bias* tra gli studi è realizzare un *meta-funnel*. Il *meta-funnel* è una rappresentazione su un grafico di dispersione dei punti. Si tratta di disporre i meta-effetti su un piano cartesiano, ponendo i PCC sull'asse delle ascisse X, e la precisione (inverso dell'errore standard) su quella delle ordinate Y. In caso di presenza di *bias*, il *funnel* dovrebbe essere asimmetrico, e pertanto dovrebbe presentare una scodatura verso sinistra in caso di *bias* negativa (*downward bias* o distorsione verso il basso), o verso destra in caso di *bias* positiva (*upward bias* o distorsione verso l'alto). Inoltre, quanto più i punti del grafico di dispersione sono concentrati verso i valori bassi, quanto meno gli studi sono precisi. Perciò se il grafico presentasse una scodatura verso il basso, questo indicherebbe la presenza di studi meno precisi.

Come si può osservare dal *funnel plot*, gli studi sembrano essere simmetricamente distribuiti con una leggera scodatura verso sinistra. La presenza di una leggera asimmetria è un primo indizio della potenziale presenza di una *publication bias* verso il basso (*downward publication bias*). Tuttavia, come menzionato in precedenza, l'ispezione visiva è soggettiva poiché la sua interpretazione varia a seconda dell'osservatore; pertanto è necessario ricorrere ad un'ispezione statistica che esprima in modo più formale la presenza di una *publication bias*.

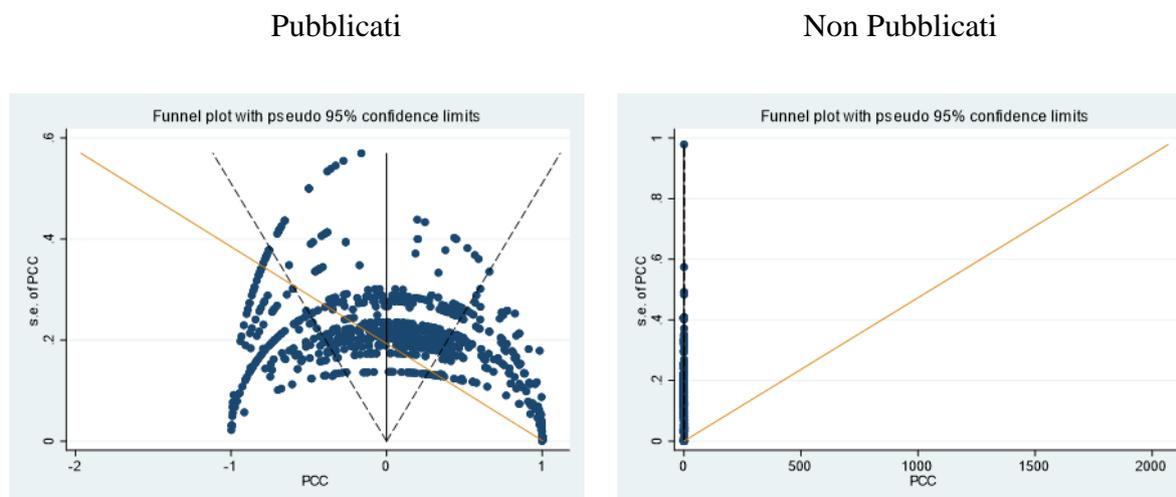
Figura 4 – Metafunnel con mercato invertito



Un primo test per verificare la presenza di una distorsione è l’Egger test (Egger et al., 1997; Sterne, Gavaghan, Egger, 2000). L’ Egger test è utile per ispezionare la presenza del cosiddetto *small study effect* (vedi paragrafo 5.2.2. l’approccio empirico); quest’ultimo si verifica qualora gli studi con minori osservazioni (e quindi con un errore standard più elevato) abbiano un maggiore peso sull’effetto medio ponderato. L’ipotesi H1 di ricerca è che ci sia presenza di *small-study effect*, mentre l’ipotesi nulla H0 ne testa l’assenza.

La Figura 5 rappresenta il meta-funnel con Egger test. Come si può osservare dall’analisi dei due grafici, gli studi pubblicati sono distribuiti in modo simmetrico rispetto alla retta dell’ipotesi H0, suggerendo l’assenza dell’effetto piccoli studi. Tuttavia, quando consideriamo gli studi non pubblicati, possiamo notare come questi siano tutti distribuiti nel quadrante alto identificato dalla retta, e tutti concentrati su valori di PCC prossimi allo zero. Il che suggerisce la presenza di un effetto piccoli studi.

Figura 5 – Funnel con Egger test per status di pubblicazione



A questo punto, non resta che verificare la presenza dell'effetto piccoli-studi usando un approccio statistico. La Tabella 7 presenta i risultati dell'Egger test che confermano quanto riscontrato con l'ispezione visiva della Figura 5. I risultati mostrano, infatti, che quando consideriamo tutti gli studi insieme, l'ipotesi H0 che non ci sia l'effetto piccoli studi non può essere respinta (p-values 0,154). Tuttavia, quando scomponiamo gli effetti raggruppandoli per status di pubblicazione possiamo notare che l'ipotesi H0 può essere respinta con il 99 percento di significatività (p-value 0,00) per gli studi pubblicati. Questo conferma la presenza di una distorsione verso il basso (-5,217) legata all'effetto piccoli studi. Ciò significa che quando consideriamo soltanto gli studi non pubblicati non troviamo traccia dell'effetto piccoli studi. In altre parole, è riscontrabile una distorsione legata all'effetto piccoli studi solamente per gli studi pubblicati.

Tabella 7 – Metabias Egger test

| | Tutto il campione | Studi non pubblicati | Studi pubblicati |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Slope | -0,721** (0,020) | -0,724** (0,036) | 1,007** (0,003) |
| Bias | 681,824 (478,051) | 2115,259 (1517,352) | -5,217** (0,241) |
| Numero di osservazioni | 1212 | 383 | 829 |
| Small study effect | NO (0,154) | NO (0,164) | SI (0,00) |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Dopo aver effettuato l'Egger test, l'analisi procede con il FAT-PET test, nell'intento di quantificare la più generale distorsione (non solo quella legata all'effetto piccoli-studi) e per indirizzare il problema degli effetti genuini e della sottostante *publication bias*. La

logica del FAT-PET è quella di capire quanto lo *standard error* del PCC possa spiegare il PCC. In assenza di *publication bias*, ci dovremmo aspettare che gli effetti genuini siano vicini agli effetti riportati dagli studi; viceversa, in presenza di *publication bias* i valori degli effetti riportati dovrebbero allontanarsi da quelli degli effetti genuini.

Il FAT-PET con l'analisi bivariata riportato in Tabella 8 mette in evidenza la presenza di una *downward publication bias*, confermando quanto percepito con l'ispezione visuale. Tuttavia, tale distorsione non è statisticamente significativa (p-values 0,21). Per quanto riguarda gli effetti genuini, esistono piccoli effetti medi (0,044 PCC) che suggeriscono che gli interventi considerati nella metanalisi hanno avuto un impatto ridotto sui diversi indicatori considerati insieme. Pertanto, apparentemente, il problema della *publication bias* sembra essere trascurabile.

Tabella 8 – FAT-PET bivariata

| <i>Panel A: Tutti gli studi</i> | | | | |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| | WLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -1,257 (0,970) | 3,874** (1,441) | -0,327 (0,557) | -1,269 (2,209) |
| Genuine Effect-PET | 0,044 (0,075) | -0,333 (0,338) | 0,107 (0,106) | 0,292 (0,420) |
| N | 1200 | 1212 | 1212 | 1212 |
| <i>Panel B: Non Pubblicati</i> | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -1,289 (1,132) | -4,576 (9,494) | -1,072** (0,301) | -1,276 (2,489) |
| Genuine Effect-PET | 0,041 (0,087) | 0,278 (0,526) | 0,157* (0,052) | -0,076 (0,402) |
| N | 383 | 383 | 383 | 383 |
| <i>Panel C: Pubblicati</i> | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -2,762*** (0,543) | 8,557 (7,812) | 0,240 (0,608) | -3,440*** (0,035) |
| Genuine Effect-PET | 0,797*** (0,131) | -1,497 (1,933) | 0,031 (0,121) | 0,723*** (0,190) |
| N | 829 | 829 | 829 | 742 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tuttavia, quando si effettua il test raggruppando per status di pubblicazione, ci accorgiamo che gli studi pubblicati soffrono di una *publication bias* verso il basso (*downward bias* di -2,762 con il modello WLS e -3,440 se consideriamo il modello MEM) altamente significativa. Inoltre, osservando il modello WLS gli effetti genuini riportati in

studi pubblicati (0,797) sono più grandi rispetto a quelli degli studi non pubblicati (0,041) che si avvicinano molto agli effetti genuini medi calcolati su tutti gli studi (0,044).

Prima di procedere con l'analisi bivariata per tipo di politica e per tipo di indicatore, è necessario sottolineare come questa prima sezione di analisi bivariata abbia già messo in evidenza l'importanza di includere nella metanalisi anche studi non pubblicati e provenienti dalla letteratura grigia. Infatti, se escludessimo gli studi non pubblicati avremmo una *publication bias* più forte e soprattutto effetti genuini più grandi. In altre parole, se non considerassimo gli studi provenienti dalla letteratura grigia l'impatto medio delle politiche di *housing* sulle dimensioni del disagio abitativo risulterebbe maggiore ma anche affetto da una più grave distorsione.

I risultati presentati nella tabella 3 indicano che quando il modello impiegato è il doppio scarto quadratico medio (2SLS IV estimator che utilizza come variabile strumentale o il numero delle osservazioni o la precisione del PCC, ovvero l'inverso della deviazione standard dei PCC) risulta significativo per quanto riguarda la *bias* riferita a tutti gli studi considerati insieme, mentre perde di significatività considerando solo gli studi pubblicati.

Quando effettuiamo il *fixed effect model* possiamo osservare come gli effetti genuini e la *bias* perdono di significatività, ma ne acquistano se consideriamo solo gli studi non pubblicati. Tuttavia, il modello ci permette di riscontrare l'assenza di dipendenza intrastudi, giacché i valori dell'R quadro indicante la varianza tra studi ($R^2=0,4813$) sono maggiori di quelli dell'R quadro riferito alla varianza intrastudi ($R^2=0,0023$). In altre parole, gli studi differiscono tra di loro in misura maggiore rispetto a quanto facciano al loro interno.

Infine, quando utilizziamo il modello MEM (*Mixed Effect Multilevel*) la significatività dei coefficienti conferma i risultati individuati per il modello WLS e il PCC stimato risulta di 0,292. In altre parole, quando utilizziamo il MEM l'impatto medio delle politiche di *housing* sulle diverse dimensioni del disagio abitativo al netto della distorsione è di 0,292, a fronte di un impatto medio dello 0,044 rilevato attraverso il WLS.

5.2.3.3. *Analisi bivariata per tipo di politica e per tipo di indicatore*

In questa sezione sono presentati i risultati dell'analisi bivariata effettuata con FAT-PET per tipo di politica e per tipo di indicatore. In altre parole, si tratta di raggruppare gli effetti

per tipo di politica e per tipo di indicatore in modo da poter iniziare ad esplorare come gli effetti genuini possano variare a seconda del tipo di intervento o a seconda dell'area dell'indicatore di disagio abitativo a cui il coefficiente si riferisce.

Come da protocollo, si è proceduto con l'ispezione visuale del *meta-funnel*. A una prima osservazione (cfr. figura 6) si nota che gli effetti legati a studi che non misuravano impatti di interventi specifici sono distribuiti verso l'alto. Inoltre, quando consideriamo gli effetti per tipo di politica, notiamo come essi abbiano PCC simmetricamente distribuiti intorno all'asse dello 0 e, quindi, presentino coefficienti diversi. Tuttavia, gli effetti riferiti allo stesso tipo di politica sono distribuiti intorno ad un valore simile dell'asse verticale e pertanto hanno una precisione simile.

La tabella 9 che riporta l' Egger test effettuato per tipo di politica pone in evidenza la presenza di una *publication bias* legata all'effetto piccoli studi: negativa e significativa per gli studi che rilevano l'impatto di politica convenzionata o di nessun tipo di politica (rispettivamente -3,065 e -2,699); positiva per politica agevolata (1112,681) e sovvenzionata (3,237) ma significativa solo per quest'ultima.

Figura 6 - Metafunnel by policy

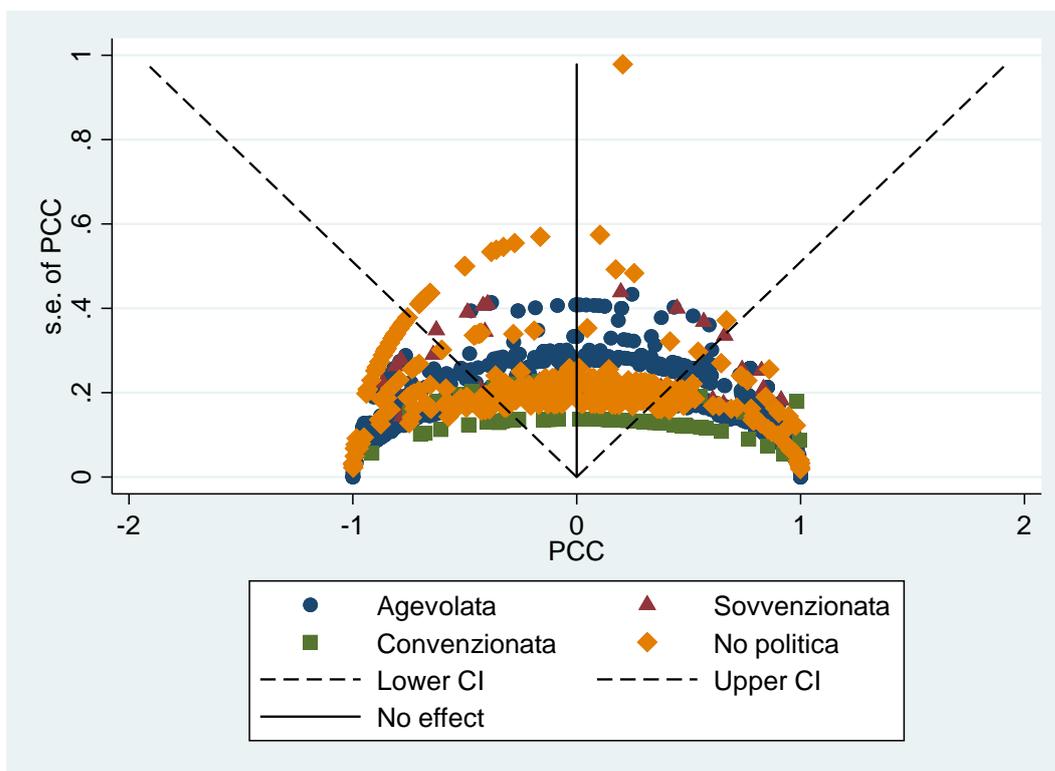


Tabella 9 – Metabias con Egger test per tipo di politica

| | Agevolata | Sovvenzionata | Convenzionata | No Politica |
|-------|-----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Slope | -0,722*** (0,026) | -0,569** | 0,519** (0,198) | 0,397*** (0,071) |
| Bias | 1112,681 (781,541) | 3,237** (1,379) | -3,065* (1,574) | -2,699*** (0,632) |
| N | 742 | 40 | 78 | 274 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Quando si svolge la regressione del modello FAT-PET con WLS (presentata nella prima colonna della tabella 10) possiamo notare come interventi di politica agevolata soffrano di una *bias* verso il basso statisticamente significativa ($p < 0,01$) e presentino un PCC genuino di 0,126 PCC (altamente significativo); inoltre, coefficienti non riferiti ad un intervento politico riportano effetti genuini in assoluto più bassi rispetto agli altri 3 gruppi, e soffrono di una *upward publication bias* altamente significativa ($p < 0,01$). Possiamo anche notare come interventi di politica sovvenzionata e convenzionata riportano effetti genuini maggiori, ma rispettivamente non significativi e significativi al 10%. Infine, raggruppando tutti i tipi di politica in un'unica categoria, la distorsione non risulta significativa ma l'effetto genuino è di -0,721 PCC risultando altamente significativo.

Applicando le altre tecniche di regressione ne consegue che i risultati, non solo possono essere considerati robusti, ma esaminando il MEM è possibile notare come per tutti i tipi di politica considerati singolarmente o considerati in un'unica categoria riportano *bias* ed effetti genuini significativi.

In sostanza, l'impatto delle politiche di *housing* varia considerevolmente a seconda che si considerino certi tipi di politica piuttosto che altri. In particolare, osservando la colonna relativa al modello MEM possiamo concludere che gli studi riferiti alla politica agevolata rilevano mediamente un impatto netto di 0,723 PCC, seguiti da quelli di politica convenzionata (0,519 PCC). Per questi tipi di politica i risultati sono affetti da una distorsione che tende a rilevare un impatto inferiore, mentre per le politiche di edilizia sociale sovvenzionata o per studi non riferiti a una politica possiamo rilevare una *upward bias*, con risultati, dunque, sovrastimati ed un impatto netto medio rispettivamente di -0,459 e -0,305 PCC.

Tabella 10 - FAT-PET PCC genuini per tipo di politica

| Panel A: Agevolata | | | | |
|------------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| | WLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | -3,336*** (0,290) | 3,046*** (0,197) | -0,725*** (0,000) | -3,440*** (0,035) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | 0,126*** (0,008) | -0,132** (0,048) | 1119,369*** (0,029) | 0,723*** (0,190) |
| <i>Osservazioni</i> | 742 | 742 | 742 | 742 |
| Panel B: Sovvenzionata | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | 3,237 (0,515) | 1,435 (4,190) | -0,597** (0,27) | 2,706*** (0,008) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | -0,569* (0,055) | -0,278 (0,862) | 3,375** (0,131) | -0,459*** (0,155) |
| <i>Osservazioni</i> | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Panel C: Convenzionata | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | -3,065** (0,221) | 4,431 (3,270) | 0,532** (0,020) | -3,065*** (0,219) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | 0,519** (0,025) | -0,377 (0,277) | -3,162** (0,154) | 0,519*** (0,025) |
| <i>Osservazioni</i> | 78 | 78 | 78 | 78 |
| Panel D: No Politica | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | -2,699 (2,533) | -479,475 (7047,060) | 0,145 (0,689) | 1,292 (1,317) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | 0,397 (0,594) | 37,368 (563,318) | -1,142 (4,272) | -0,305 (0,480) |
| <i>Osservazioni</i> | 274 | 274 | 274 | 274 |
| Panel E: Studi con politica | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | 880,468 (633,581) | 64517,841 (77898,641) | -0,725*** (0,000) | 1490,725* (774,657) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | -0,721*** (0,001) | -0,862*** (0,170) | 886,594*** (0,023) | -172,389* (0,023) |
| <i>Osservazioni</i> | 938 | 938 | 938 | 938 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Ancora più interessanti sono i risultati dell'analisi bivariata per tipo di indicatore. Anche in questo caso il *metafunnel* (figura 7) suggerisce la presenza di una forte *bias* che è legata alla dimensione del disagio abitativo rilevata dagli studi. Infatti, troviamo conferma che gli effetti riferiti agli stessi - o simili - indicatori tendono a concentrarsi orizzontalmente intorno ad un valore analogo dell'errore standard dei PCC ponderati. Quando poi si procede con l'analisi di tipo statistico (cfr tabella 11 e 12), risulta ancora più evidente che tutti gli indicatori riportano coefficienti genuini altamente significativi e soffrono di una *bias* altrettanto significativa.

Figura 7 – Metafunnel PCC per tipo di indicatore

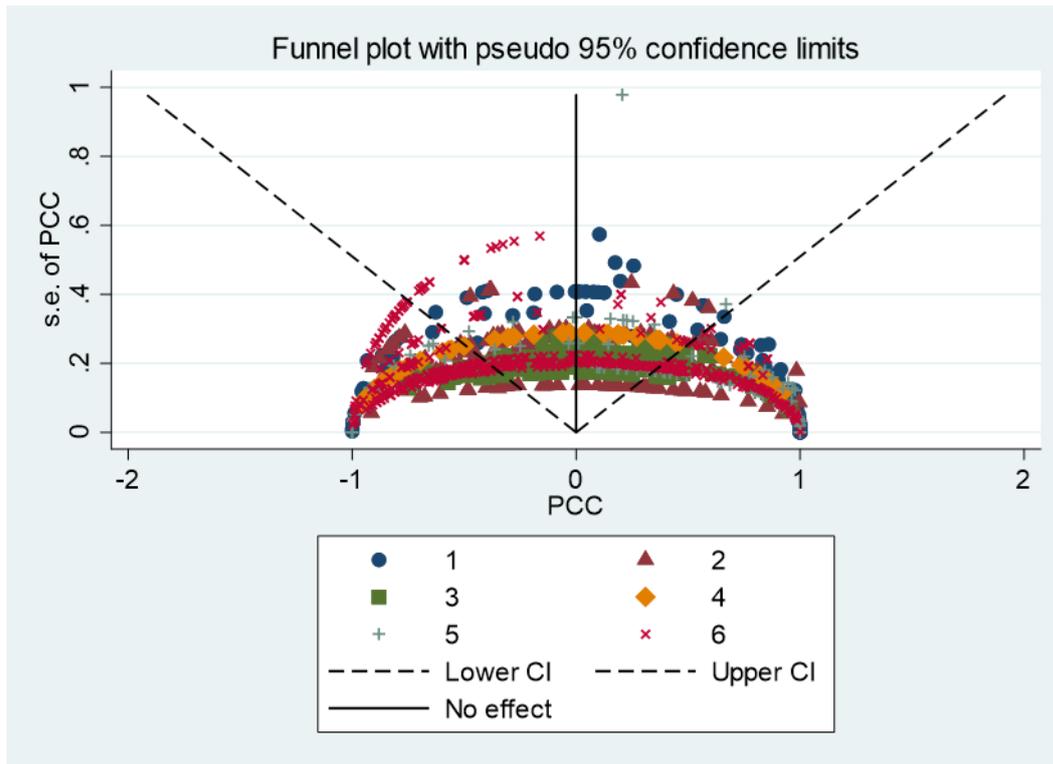


Tabella 11 - Metabias con Egger test per tipo di indicatore

| | Fisica | Economica | Sociale | Territoriale | Legale | Mercato |
|-------|---------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Slope | 1,000*** (0,000) | 0,442*** (0,095) | -4,117 (3,110) | 1,002*** (0,002) | -0,918*** (0,047) | 0,987*** (0,013) |
| Bias | -9,938** (4,550) | -2,071*** (0,570) | 0,884 (0,681) | -5,651*** (0,736) | 7227,475* (4127,636) | -6,676*** (0,351) |
| | 146 | 215 | 247 | 58 | 83 | 468 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

L'Egger test pone in evidenza come le dimensioni del disagio abitativo legate ad indicatori di tipo fisico, economico, territoriale e di mercato soffrano di una distorsione verso il basso, quindi tendono a sottostimare l'impatto delle politiche di *housing*, mentre gli indicatori legati alla dimensione legale e sociale, anche se quest'ultima non risulta significativa, sono affette da una distorsione verso l'alto dovuta all'effetto piccoli studi che dunque tende a sovrastimare l'impatto di tali politiche.

Passando all'analisi bivariata attraverso il FAT-PET per tipo di indicatore con le diverse tecniche di regressione (cfr. tabella 7) possiamo osservare come questa confermi tendenzialmente la presenza di ulteriori distorsioni. Dalle regressioni WLS e IV della dimensione fisica è visibile l'esistenza di una distorsione statisticamente significativa

verso il basso (-1,255 PCC) e un impatto netto medio rilevato da studi che utilizzano indicatori appartenenti a tale dimensione di 1,00 PCC.

La *bias* e l'effetto genuino della dimensione economica perdono di significatività, così come per quanto riguarda la dimensione sociale che non rileva distorsioni o effetti genuini significativi.

L'area di disagio abitativo legata ad indicatori di tipo territoriale, invece, presenta sia una *downward bias* che effetti genuini altamente significativi. La stessa osservazione vale per gli indicatori di impatto sul mercato (che ricordiamo sono stati invertiti per permettere lo svolgimento di un'analisi corretta dal punto di vista logico).

Infine, per quanto riguarda la dimensione legale, possiamo considerare statisticamente significativo solo l'effetto genuino che indica in media un impatto netto negativo rilevato da quegli studi che impiegano come variabile dipendente un indicatore di dimensione legale del disagio abitativo.

In conclusione, i risultati riferiti all'analisi bivariata permettono di avviare alcuni spunti di riflessione. Come prima annotazione, è doveroso ricordare la rilevanza e la necessità di includere gli studi provenienti dall'area grigia della letteratura che, come si è avuto modo di osservare, ha contribuito a ridurre la distorsione apportata dagli studi pubblicati. In secondo luogo, anche il tipo di politica considerato influenza fortemente l'impatto che gli studi rilevano, così come il tipo di indicatore. Ai fini della produzione di risultati affidabili e non affetti da diverse forme di distorsione, dunque, risulta decisiva l'inclusione dei diversi tipi di politica e dei diversi indicatori di disagio abitativo.

Dal punto di vista del *policy making* l'analisi finora condotta ha permesso di identificare quali politiche sembrano funzionare maggiormente e quali indicatori sono associati ad un maggiore impatto in base agli studi inclusi. Nello specifico, le politiche di edilizia sociale agevolata hanno un impatto maggiore e positivo, seguite dalle politiche di edilizia convenzionata. Le politiche di edilizia sovvenzionata e l'assenza di politica, invece, hanno un impatto negativo significativo. Inoltre, tutte le politiche considerate insieme hanno un impatto negativo significativo, probabilmente ascrivibile all'effetto delle politiche di edilizia sociale sovvenzionata. Gli indicatori di dimensione territoriale e fisica rilevano gli impatti più alti positivi, che vengono registrati anche per la dimensione

economica e quella di impatto sul mercato, mentre la dimensione legale rileva impatti negativi.

Tabella 12 - FAT-PET bivariata per tipo di indicatore (varie tecniche di regressione)

| Panel A: Fisica | | | | |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------|
| | WLS | IV | FE | MEM |
| Bias- FAT | -9,938 (6,386) | -1,255*** (0,010) | 1,000** (0,000) | -11,267 (9,016) |
| Genuine- PET | 1,000*** (0,000) | 1,000*** (0,000) | -10,197*** (0,001) | 1,238 (0,061) |
| N | 146 | 146 | 146 | 146 |
| Panel B: Economica | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -2,071*** (0,403) | 6,388 (5,410) | 0,535* (0,237) | -2,071 (1,764) |
| Genuine-PET | 0,442*** (0,071) | -0,852 (0,948) | -2,589 (1,314) | -0,515 (0,422) |
| N | 215 | 215 | 215 | 215 |
| Panel C: Sociale | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -4,117 (3,110) | 6,642 (3,772) | 1,084 (0,561) | -4,509 (2,757) |
| Genuine-PET | 0,884 (0,681) | -1,070 (0,864) | -5,160 (2,924) | 1,139* (0,675) |
| N | 247 | 247 | 247 | 247 |
| Panel D: Territoriale | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -5,651** (0,482) | -5,682*** (0,001) | 1,001*** (0,000) | 0,637 (2,067) |
| Genuine-PET | 1,002*** (0,000) | 1,002*** (0,000) | -5,585*** (0,007) | 0,381 (0,782) |
| N | 58 | 58 | 58 | 58 |
| Panel E: Legale | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| Bias- FAT | 7227,475 (6895,159) | -25679,604 (60598,444) | -0,943*** (0,000) | -2,056 (1,481) |
| Genuine- PET | -0,918*** (0,014) | -0,852** (0,121) | 7602,361*** (0,001) | 0,320 (0,371) |
| N | 83 | 83 | 83 | 83 |
| Panel F: Mercato | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -6,676*** (0,808) | -10,800*** (3,292) | 0,983*** (0,033) | -2,648*** (1,191) |
| Genuine-PET | 0,987*** (0,031) | -3,126*** (0,258) | -6,645*** (0,245) | 0,089 (0,482) |
| N | 468 | 468 | 468 | 468 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tuttavia, i risultati dell'analisi bivariata vanno interpretati con cautela, poiché viziati da una distorsione dovuta all'utilizzo della precisione come unica variabile esplicativa impiegata per spiegare la grandezza del coefficiente. In altre parole, non si considerano altre fonti di distorsione diverse dalla precisione dei coefficienti riportati. Pertanto, è stato necessario procedere attraverso l'analisi multivariata così da includere anche altre possibili fonti di distorsione.

5.2.3.4. Modelli di meta-regressione multivariata

Dopo aver condotto l'analisi bivariata si è proceduto all'analisi multivariata così da individuare le fonti di eterogeneità (o fonti di distorsione). In altre parole, occorre esplorare a cosa sono dovute le variazioni osservate negli effetti riportati dagli studi. I risultati della meta-regressione multivariata si basano su una logica *coeteris paribus*, per cui occorre interpretare il valore dei meta-effetti comparandolo a parità di condizioni rispetto alle categorie di contrasto.

Nel modello riportato in tabella 13 la variabile dipendente è rappresentata dal PCC e le variabili esplicative, o fonti di eterogeneità, sono rappresentate da una serie di caratteristiche riferite ai coefficienti. Nello specifico, i modelli multivariati adottati includono 4 set di caratteristiche o variabili di controllo: il tipo di politica, il tipo di indicatore, le caratteristiche dello studio, la tecnica di regressione impiegata dallo studio primario e le variabili esplicative impiegate per stimare il coefficiente.

Il modello di meta-regressione multivariata permette contemporaneamente, sia di quantificare la distorsione e, di conseguenza, calcolare gli effetti genuini (ovvero il PCC al netto della *bias*), sia di individuare le variabili che influenzano maggiormente la variazione dei coefficienti.

Tabella 13 – Multivariata (varie tecniche di regressione)

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|
| PCC_se Bias | -11,901** (4,750) | 13019,160 (25381,023) | -306,875*** (60,663) | 54,144 (333,766) |
| Constant Genuine | 1,825*** (0,000) | 2,900 (4,275) | 791,655*** (90,992) | 913,492** (430,734) |
| Tipo di politica | | | | |
| Agevolata | | | 93,071*** (27,248) | 68,415 (235,322) |
| Sovvenzionata | -0,050 (0,071) | 54,961 (175,499) | -7,977 (75,483) | -30,332 (303,833) |
| Convenzionata | -0,106 (0,135) | 254,351 (520,231) | 40,949 (36,673) | 155,631 (326,006) |

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|--|----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Dimensione del disagio abitativo | | | | |
| Fisica | 0,019 (0,023) | 0,000 (0,000) | 199,078*** (56,382) | 104,142 (161,329) |
| Economica | 0,585*** (0,166) | -251,441 (509,821) | 76,278*** (24,707) | -27,327 (231,764) |
| Sociale | 0,413 (0,252) | -160,452 (326,465) | 177,105*** (54,195) | -54,400 (249,920) |
| Territoriale | -0,000*** (0,000) | -0,002 (0,005) | -1,086*** (0,103) | -0,342 (3,226) |
| Legale | | 0,000 (0,000) | 98,310 (70,906) | 78,252 (174,458) |
| Caratteristiche dello studio | | | | |
| Europa mediterranea | -0,013 (0,017) | -23,936 (46,985) | 150,335*** (42,779) | -123,514 (305,445) |
| N. osservazioni | 0,000*** (0,000) | -0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) |
| Target specifico | | -0,000 (0,000) | | |
| Time | -0,001 (0,001) | -0,000 (0,000) | | -4,392 (7,702) |
| Pubblicato | -0,001** (0,040) | -125,856 (296,102) | -137,100** (50,824) | -42,554 (231,351) |
| Citazioni | | -0,000 (0,000) | 1,500*** (0,314) | -0,444 (1,697) |
| Tecnica di regressione applicata dallo studio primario | | | | |
| OLS | | | | -95,413 (230,149) |
| DD | 0,048 (0,042) | 149,658 (335,352) | -9,308 (20,378) | -25,912 (149,857) |
| IV | 0,000*** (0,000) | 0,000 (0,000) | -0,833*** (0,002) | -0,847*** (0,048) |
| Variabili esplicative impiegate dallo studio primario | | | | |
| Caratteristiche socioeconomiche Quartiere | 0,019 (0,023) | -0,000 (0,000) | 98,787** (36,807) | 23,405 (65,755) |
| Prezzo immobile | | 0,114 (0,717) | -102,265** (36,407) | -17,887 (59,972) |
| Mercato Immobiliare | | | -0,123 (0,152) | -0,570 (8,000) |
| Caratteristiche immobile | -0,616*** (0,019) | 0,094 (0,702) | 11,976 (26,400) | 29,327 (156,723) |
| N | 1212 | 1212 | 1212 | 1212 |

Categorie di contrasto: No politica; Mercato; Nord o resto d'Europa; No Target; Non pubblicato

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Osservando la prima colonna della tabella 13 si evince che l'impatto medio delle politiche è di 1,825 PCC con una deviazione standard che si approssima allo 0. Tale impatto è calcolato al netto di una *bias* negativa e statisticamente significativa di -11,901 PCC.

Dunque, gli effetti riportati dagli studi soffrono di una distorsione che tende a sottostimare l'impatto delle politiche. Al netto di tali distorsioni il modello riporta anche gli effetti genuini delle fonti di distorsione.

Tra i fattori che sono risultati significativi, ad esempio, gli indicatori di disagio abitativo legati alla dimensione economica rilevano un impatto di 0,0585 PCC in più rispetto agli indicatori di impatto sul mercato a parità di condizioni (ovvero per studi che non prendono in considerazione una politica, nel nord Europa, non pubblicati, non riferiti a un target specifico ecc.).

A parità di condizioni gli indicatori di area territoriale rilevano un impatto negativo ma molto vicino agli indicatori di impatto sul mercato (-0,000 PCC). Altre fonti di distorsione significative sono risultate il numero di osservazioni, l'utilizzo dell'IV come tecnica di regressione e lo status di pubblicazione. Per quanto riguarda quest'ultimo possiamo affermare che a parità di condizioni, gli studi pubblicati rilevano un impatto medio di -0,001 PCC rispetto agli studi non pubblicati. Un impatto negativo e altamente significativo di 0,616 PCC viene rilevato, *coeteris paribus*, anche dagli studi che utilizzano come variabili esplicative le caratteristiche dell'immobile rispetto agli studi che non le utilizzano. Vista l'estrema eterogeneità dei risultati in funzione delle caratteristiche considerate, si proseguirà attraverso la stratificazione dei dati per tipo di politica e per tipo di indicatore.

Limitando l'analisi solo al panel della politica agevolata (cfr. tabella 14) è possibile osservare come la distorsione non risulti significativa dal punto di vista statistico, mentre l'impatto netto rilevato per tale tipo di politica è di 1,817 PCC (WLS) quando le categorie di riferimento sono: mercato per il tipo di indicatore, nord o resto d'Europa, no target specifico, non pubblicato. Rispetto al mercato, l'indicatore territoriale rileva un PCC negativo, molto piccolo e prossimo allo zero. Dunque, l'impatto delle politiche di edilizia sociale agevolata su un indicatore territoriale è infinitesimamente più piccolo rispetto a uno di mercato, tenendo costanti tutte le altre caratteristiche. Le stesse considerazioni possono valere per il numero di osservazioni (ad ogni aumento unitario del numero di osservazioni il PCC resta tendenzialmente costante) e per la tecnica di regressione IV (rispetto alla non utilizzazione dell'IV). Confrontando i risultati della colonna relativa al WLS con i risultati delle altre colonne, si può notare come il modello perda di significatività in particolare rispetto all'indicatore territoriale.

Tabella 14 - Fonte di eterogeneità Multivariata FAT-PET: Politica Agevolata

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| PCC_se Bias | 156,885 (242,351) | -3147,862 (2295,017) | -211,760** (74,019) | -31,617 (1338,971) |
| Constant Genuine | 1,817*** (0,013) | -4,122*** (1,718) | 1457,548*** (76,220) | 1288,290*** (653,643) |
| Dimensione del disagio abitativo | | | | |
| Fisica | 2,617 (4,800) | | 213,584*** (74,030) | 150,276 (397,527) |
| Economica | -2,490 (4,972) | 47,126 (81,225) | 104,513** (38,435) | -22,434 (477,786) |
| Sociale | -6,734 (9,469) | 168,112 (29,452) | 186,937** (68,289) | -130,173 (791,605) |
| Territoriale | -0,000*** (0,000) | 0,001* (0,000) | -1,163*** (0,023) | -0,473 (4,122) |
| Legale | | | 68,231 (72,379) | 87,083 (462,091) |
| Caratteristiche dello studio | | | | |
| Europa mediterranea | 2,462 (2,868) | 67,062 (74,790) | 340,566*** (84,983) | -95,048 (954,697) |
| N. osservazioni | 0,000*** (0,000) | 0,000* (0,000) | 0,000** (0,000) | 0,000 (0,000) |
| Target specifico Time | -0,101 (0,185) | | | -0,428 (40,397) |
| Pubblicato | -2,634 (3,037) | | -322,688** (98,966) | -74,319 (826,883) |
| Citazioni | | | | -3,266 (14,865) |
| Tecnica di regressione applicata dallo studio primario | | | | |
| OLS | | | | -68,800 (640,994) |
| DD | -1,647 (3,155) | -60,192 (66,621) | -19,958 (26,396) | 65,771 (829,089) |
| IV | 0,000*** (0,000) | | -0,831*** (0,000) | -0,844*** (0,061) |
| Variabili esplicative impiegate dallo studio primario | | | | |
| Caratteristiche socioeconomiche Quartiere | 2,617 (4,800) | | 143,374*** (3,616) | 60,279 (130,006) |
| Prezzo immobile | -2,542 (4,745) | -6,867 (10,663) | -143,924*** (3,074) | -50,257 (121,481) |
| Mercato Immobiliare | | 0,000 (0,000) | -0,032 (0,042) | -0,977 (10,249) |
| Caratteristiche immobile | -0,943 (0,656) | -6,861 (10,658) | 35,058 (67,816) | 67,886 (349,656) |
| N | 742 | 742 | 742 | 742 |

Categorie di contrasto: Mercato; Nord o resto d'Europa; No Target; Non pubblicato

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Riguardo al panel della politica abitativa sovvenzionata (cfr. tabella 15) è necessario innanzitutto rilevare l'alto numero di variabili omesse da modello dovuto, probabilmente, allo scarso numero di osservazioni disponibili per questo panel (solamente 40), ciò che ci costringe a porre particolare cautela nella generalizzazione dei risultati osservabili.

Tabella 15 - Multivariata FAT-PET: Politica Sovvenzionata

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|---|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Bias | -9,560*** (0,097) | -9,664* (0,182) | 0,210*** (0,000) | -9,805*** (0,354) |
| Genuine | 3,673** (0,127) | 3,706* (0,529) | 2,118*** (0,000) | 4,001*** (0,480) |
| Dimensione del disagio abitativo | | | | |
| Fisica | | | -0,387 | -0,181*** (0,008) |
| Economica | | | | -0,365*** (0,024) |
| Sociale | | | | |
| Territoriale | | | | |
| Legale | | | | |
| Caratteristiche dello studio | | | | |
| Europa mediterranea | | | | |
| N. osservazioni | -0,000 (0,000) | -0,000 (0,000) | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) |
| Target specifico | | | | |
| Time | -0,002 (0,001) | -0,002 (0,001) | | |
| Publicato | | | | |
| Citazioni | -0,003 (0,001) | -0,003 (0,001) | | |
| Tecnica di regressione applicato dallo studio primario | | | | |
| OLS | | | | |
| DD | | | | |
| IV | | | | |
| Variabili esplicative impiegate dallo studio primario | | | | |
| Caratteristiche socioeconomiche | | | | |
| Quartiere | | | | |
| Prezzo immobile | | | | |
| Mercato Immobiliare | | | | |
| Caratteristiche immobili | | | | |
| N | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Categorie di contrasto: Mercato; Nord o resto d'Europa; No Target; Non pubblicato | | | | |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Per le politiche di edilizia sociale sovvenzionata possiamo rilevare una *bias* negativa di circa -9,5 PCC altamente significativa e robusta. A seconda dell'impiego delle diverse tecniche di regressione, l'effetto genuino medio varia tra i 2,118 e i 4,001 PCC mantenendo la significatività statistica.

Le fonti di eterogeneità a cui il PCC risulta sensibile sono gli indicatori di area di disagio abitativo fisica ed economica e al numero di osservazioni incluse nello studio primario. Per il panel della politica sovvenzionata, a parità di condizioni, gli indicatori di area fisica rilevano un impatto negativo e statisticamente significativo di -0,181 PCC rispetto agli indicatori di mercato mentre gli indicatori di dimensione economica rilevano un impatto negativo e altamente significativo di -0,365 PCC rispetto sempre all'indicatore di mercato e tenendo costanti le altre caratteristiche. Infine, il numero di osservazioni riporta un impatto significativo negativo che si approssima allo 0 e che può essere considerato robusto se si confrontano i risultati riportati tra le due tecniche di regressione FE e MEM.

Proseguendo con l'analisi relativa agli studi che considerano le politiche di edilizia convenzionata (cfr. tabella 16), è possibile rilevare la presenza di una distorsione verso l'alto significativa (per il WLS 2,504 PCC) ed un effetto genuino negativo e significativo di -1,160 PCC (di cui la robustezza è confermata dal MEM).

Sempre considerando la colonna relativa ai risultati prodotti dal MEM possiamo osservare come, a parità di condizioni, gli indicatori di dimensione fisica rilevino un impatto altamente significativo di 0,157 PCC rispetto agli indicatori di mercato; gli studi effettuati nell'Europa mediterranea rilevano un impatto altamente significativo di 0,100 PCC rispetto agli studi effettuati sui paesi del nord o del resto d'Europa. Infine, per gli studi che utilizzano come variabili esplicative caratteristiche socioeconomiche e caratteristiche del quartiere rilevano un impatto negativo e significativo rispettivamente di -0,021 e -0,082 PCC se confrontate a parità di condizioni con studi che non le utilizzano.

Tabella 16 - Multivariata FAT-PET: Politica Convenzionata

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Bias | 2,504* (0,387) | -1,530 (4,483) | 0,723 | 2,504*** (0,366) |
| Genuine | -1,160** (0,071) | -0,382 (0,808) | -5,749 | -1,160*** (0,067) |
| Dimensione del disagio abitativo | | | | |
| Fisica | | | | 0,157*** (0,001) |
| Economica | | | | |
| Sociale | | | | |
| Territoriale | | | | |
| Legale | | | | |
| Caratteristiche dello studio | | | | |
| Europa mediterranea | | | 1,728 | 0,100*** (0,004) |
| N. osservazioni | -0,000*** (0,000) | -0,000** (0,000) | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) |
| Target specifico | | | | |
| Time | -0,011** (0,001) | -0,009 (0,003) | | |
| Pubblicato | | | | |
| Citazioni | 0,014*** (0,000) | 0,011 (0,002) | | |
| Tecnica di regressione applicato dallo studio primario | | | | |
| OLS | | | | |
| DD | -0,1098*** (0,001) | -0,092* (0,008) | -0,897*** (0,000) | -0,098*** (0,001) |
| IV | -0,098*** (0,001) | -0,085* (0,008) | -0,834*** (0,000) | -0,092*** (0,001) |
| Variabili esplicative impiegate dallo studio primario | | | | |
| Caratteristiche socioeconomiche | -0,021*** (0,000) | -0,20** (0,002) | -0,371 | -0,021*** (0,000) |
| Quartiere | -0,082*** (0,001) | -0,079*** (0,001) | -0,625 | -0,082*** (0,000) |
| Prezzo immobile | | | | |
| Mercato | | | | |
| Immobiliare | | | | |
| Caratteristiche immobile | | | | |
| N | 78 | 78 | 78 | 78 |

Categorie di contrasto: Mercato; Nord o resto d'Europa; No Target; Non pubblicato

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Le tabelle 17 e 18 illustrano i risultati ottenuti sul panel riferito a studi che non analizzano una politica e sul panel relativo a tutte le politiche considerate congiuntamente. Per ciò che riguarda il primo (cfr. tabella 17), non sembra essere presente una *bias* significativa e neanche è possibile apprezzare la stima di un impatto genuino statisticamente significativo.

Tabella 17 – Multivariata FAT-PET: No Politica

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Bias | -2,466 (1,186)) | -33,720 (46,395) | -1,026*** (0,002) | -1,131 (1,881) |
| Genuine | 0,679 (0,586) | 7,331 (11,144) | 3,371*** (0,001) | 0,740 (0,842) |
| Dimensione del disagio abitativo | | | | |
| Fisica | | | 0,126*** (0,004) | -0,040 (0,032) |
| Economica | | | | |
| Sociale | 0,163*** (0,019) | | 0,063*** (0,004) | -0,226*** (0,047) |
| Territoriale | | | | |
| Legale | -0,074* (0,024) | 0,043 (0,278) | 0,214*** (0,002) | -0,056*** (0,002) |
| Caratteristiche dello studio | | | | |
| Europa mediterranea | | -0,221 (0,499) | | |
| N. osservazioni | 0,000 (0,000) | -0,000 (0,000) | 0,000*** (0,000) | -0,000 (0,000) |
| Target specifico | | | | |
| Time | 0,002 (0,001) | -0,004 (0,006) | | -0,000 (0,001) |
| Pubblicato | | | | |
| Citazioni | -0,001 (0,000) | 0,001 (0,001) | | |
| Tecnica di regressione applicato dallo studio primario | | | | |
| OLS | | | | |
| DD | | | | |
| IV | | | | |
| Variabili esplicative impiegate dallo studio primario | | | | |
| Caratteristiche socioeconomiche | -0,003 (0,004) | 0,030 (0,058) | -0,058*** (0,000) | -0,002** (0,001) |
| Quartiere | -0,149 (0,065) | -0,046 (0,054) | -0,077*** (0,002) | -0,015 (0,012) |
| Prezzo immobile | 0,004 (0,006) | -0,047 (0,090) | -0,002*** (0,000) | 0,003* (0,001) |
| Mercato Immobiliare | 0,065*** (0,001) | 0,071*** (0,011) | 1,956*** (0,000) | 0,065*** (0,000) |
| Caratteristiche immobile | 0,000 (0,001) | -0,028 (0,042) | 0,063*** (0,000) | 0,001 (0,002) |
| N | 274 | 274 | 274 | 274 |

Categorie di contrasto: Mercato; Nord o resto d'Europa; No Target; Non pubblicato

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 18 - Analisi multivariata: FAT-PET per studi con intervento politico

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|--|----------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Bias | 5,124 (15,053) | -3222,001 (19385,685) | -185,971*** (54,376) | -46,907 (666,843) |
| Genuine | 1,824*** (0,000) | 5,405 (36,969) | 1181,382*** (141,212) | 1166,775** (553,435) |
| Dimensione del disagio abitativo | | | | |
| Fisica | 0,349*** (0,073) | -0,000 (0,000) | 192,246*** (50,129) | 104,439 (207,691) |
| Economica | 0,206 (0,188) | 38,477 (229,957) | 100,446*** (26,856) | 50,570 (317,194) |
| Sociale | -0,466 (0,283) | 53,188 (319,821) | 119,597* (57,361) | -162,526 (408,360) |
| Territoriale | -0,000*** (0,000) | -0,001 (0,008) | -1,150*** (0,034) | -0,432 (3,666) |
| Legale | | | 54,834 (47,445) | 48,355 (221,703) |
| Caratteristiche dello studio | | | | |
| Europa mediterranea | 0,355 (0,358) | | 309,706*** (81,000) | -0,557 (371,518) |
| N. osservazioni | 0,000*** (0,000) | | 0,000** (0,000) | 0,000 (0,000) |
| Target specifico Time | -0,013*** (0,003) | | | -0,499 (10,053) |
| Publicato | -0,432 (0,393) | | -323,554*** (80,584) | -97,956 (578,326) |
| Citazioni | | | -0,410 (1,926) | -3,064 (4,765) |
| Tecniche di regressione applicate dallo studio primario | | | | |
| OLS | | | | -80,762 (277,062) |
| DD | -0,205** (0,089) | -2,241 (16,818) | 11,296 (15,154) | 55,771 (186,045) |
| IV | 0,000*** (0,000) | -0,000 (0,000) | -0,831*** (0,001) | -0,845*** (0,054) |
| Variabili esplicative impiegate dallo studio primario | | | | |
| Caratteristiche socioeconomiche Quartiere | 0,350*** (0,073) | | 135,492*** (6,102) | 53,312 (93,222) |
| Prezzo immobile | -0,331*** (0,061) | 2,245 (16,837) | -137,459*** (5,977) | -43,809 (84,656) |
| Mercato Immobiliare | | | -0,014 (0,029) | -0,837 (9,112) |
| Caratteristiche immobile | -0,665*** (0,017) | 2,253 (16,876) | 12,448 (41,025) | 26,136 (207,831) |
| N | 938 | 938 | 938 | 938 |
| Categorie di contrasto: Mercato; Nord o resto d'Europa; No Target; Non pubblicato | | | | |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

La dimensione di disagio abitativo sociale stima un impatto positivo e altamente significativo di 0,163 PCC a parità di condizioni rispetto agli indicatori di mercato. Sempre rispetto all'indicatore di mercato la dimensione legale, invece, stima un impatto negativo di -0,074 PCC. Mentre gli studi che utilizzano come variabili esplicative le caratteristiche del mercato immobiliare rilevano un impatto positivo e significativo di 0,065 PCC rispetto agli studi che non utilizzano tali variabili e a parità di altre condizioni.

Proseguendo con la lettura della tabella 18 relativa al raggruppamento di tutti i tipi di politica, è possibile rilevare un effetto genuino positivo e significativo di 1,824 PCC (colonna WLS). Considerando insieme tutti i tipi di politica, gli indicatori di dimensione fisica rilevano un impatto altamente significativo di 0,349 PCC mentre quelli di dimensione territoriale stimano un impatto essenzialmente nullo, negativo e significativo. Rispetto alle caratteristiche dello studio è possibile rilevare come il numero di osservazioni sia significativo ma con un PCC che si approssima allo zero, mentre ad ogni aumento unitario della durata dello studio corrisponde una diminuzione di -0,013 PCC, vale a dire che a parità di condizioni all'aumentare dell'arco temporale preso in analisi dallo studio minore risulta l'impatto. Rispetto alle tecniche di regressione che vengono applicate negli studi primari possiamo invece osservare come sia DD (dif in dif) che IV (*instrumental variable*) risultino significative ma, mentre per quest'ultima l'impatto è sostanzialmente nullo, la DD stima un impatto negativo e significativo di -0,205 PCC rispetto agli studi che non la applicano. Infine, rispetto alle variabili esplicative inserite negli studi primari, è possibile osservare come risultino significative le caratteristiche socioeconomiche, il prezzo e le caratteristiche dell'immobile.

Nello specifico, *coeteris paribus*, considerando le caratteristiche socioeconomiche si rileva un impatto positivo di 0,350 PCC rispetto al non considerarle, mentre nel considerare il prezzo e le caratteristiche dell'immobile l'impatto è negativo ed è stimato di -0,331 e -0,665 PCC rispetto a non considerare tali tipi di variabili esplicative.

In sintesi, le politiche di edilizia agevolata e sovvenzionata riportano degli impatti positivi (soprattutto le politiche di sovvenzionata) che dunque incidono nella riduzione del disagio abitativo. Le politiche di edilizia convenzionata, invece, hanno un impatto negativo e dunque il disagio abitativo tende ad aumentare. Infine, considerando tutte insieme le diverse politiche di edilizia pubblica, è possibile osservare un impatto positivo che

favorisce la riduzione del disagio abitativo, con valori che si allineano ai valori di impatto delle politiche di edilizia agevolata.

Allo stesso modo con cui si è proceduto ad esplorare le peculiarità dei diversi tipi di politica l'analisi procede attraverso l'esame di come i diversi impatti cambino in base al tipo di indicatore con il quale si osserva l'impatto delle politiche.

La tabella 19 restituisce i risultati del FAT PET test multivariato eseguito solo per gli indicatori di dimensione fisica di disagio abitativo che riporta un impatto netto che varia tra gli 0,971 e gli 0,980 PCC (WLS e IV) e una *bias* altamente significativa di 0,500 PCC (IV). Sempre osservando la colonna IV è possibile osservare che gli indicatori di dimensione fisica rilevano un impatto di -0,048 PCC per le politiche di sovvenzionata rispetto all'impatto rilevato dagli indicatori di dimensione fisica rilevati quando non viene presa in considerazione nessuna politica e, ovviamente, a parità di altre condizioni. Altri fattori che risultano significativi ma che rilevano un impatto praticamente nullo, poiché prossimo allo zero, sono il numero di osservazioni, l'ampiezza dell'arco temporale preso in considerazione, lo status di pubblicazione, il numero di citazioni e l'impiego di una regressione DD. Per ciò che concerne le variabili esplicative impiegate nello studio primario è possibile rilevare che a parità di condizioni per le caratteristiche socioeconomiche viene stimato un PCC negativo e altamente significativo di -0,058 rispetto agli studi che non le impiegano. Anche per le caratteristiche dell'immobile valgono le stesse considerazioni con un PCC di -0,316, mentre impiegare il prezzo dell'immobile, rispetto a non impiegarlo, permette di rilevare un PCC positivo e altamente significativo di 0,058.

In altre parole, per gli studi che utilizzano un indicatore di disagio fisico l'impatto rilevato varia significativamente in relazione alle politiche di edilizia sovvenzionata, al numero di osservazioni, all'ampiezza dell'arco temporale, allo status di pubblicazione, al numero di citazioni, all'impiego di una tecnica di regressione DD, alle caratteristiche socioeconomiche, al prezzo dell'immobile, al mercato immobiliare e alle caratteristiche dell'immobile.

Tabella 19 – FAT-PET multivariato dimensione fisica

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Bias | -8,877 (7,064) | 0,500*** (0,049) | 1,052*** (0,000) | -0,169 (1,579) |
| Genuine | 0,980*** (0,003) | 0,971*** (0,000) | -5,932*** (0,001) | -11,733 (8,848) |
| Tipo di politica | | | | |
| Agevolata | | | 0,015*** (0,000) | 1,353 (7,352) |
| Sovvenzionata | -0,002 (0,034) | -0,048*** (0,000) | -1,685*** (0,002) | -0,884 (7,277) |
| Convenzionata | | | | |
| Caratteristiche dello studio | | | | |
| Europa mediterranea | -0,000 (0,000) | | 2,254*** (0,002) | 2,036 (6,823) |
| N. osservazioni | 0,000 (0,000) | 0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) | -0,000 (0,000) |
| Target specifico Time | -0,000 (0,000) | -0,000*** (0,000) | | |
| Publicato | | 0,000*** (0,000) | | |
| Citazioni | | -0,000*** (0,000) | | |
| Tecnica di regressione applicata dallo studio primario | | | | |
| OLS | | | | -0,122 (7,025) |
| DD | | -0,000*** (0,000) | | |
| IV | | | | |
| Variabili esplicative impiegate dallo studio primario | | | | |
| Caratteristiche socioeconomiche Quartiere | -0,047*** (0,008) | -0,058*** (0,000) | -2,078*** (0,000) | -0,038 (0,238) |
| Prezzo immobile | 0,047*** (0,009) | 0,058*** (0,000) | 2,054*** (0,000) | |
| Mercato Immobiliare | 0,000* (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,011*** (0,000) | 0,012 (0,050) |
| Caratteristiche immobile | 0,287 (0,455) | -0,316*** (0,003) | -7,462*** (0,004) | |
| N | 146 | 146 | 146 | 146 |

Categorie di contrasto: No politica; Nord o resto d'Europa; No Target; Non pubblicato
 Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

I risultati presentati in tabella 20, riguardanti solo gli studi che impiegano un indicatore di dimensione economica di disagio abitativo, mostrano la presenza di una distorsione verso l'alto e un PCC genuino di -1,451. In riferimento al tipo di politica, rispetto a nessuna politica e a parità di condizioni, l'agevolata riporta un impatto di -1,420 PCC, la

sovvenzionata di -1,399 PCC e la convenzionata di -1,453 PCC; per tutti i tipi di politica l'impatto dell'indicatore economico è negativo e altamente significativo.

Tabella 20 - FAT PET: dimensione ECONOMICA

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Bias | 4,188** (1,305) | -3,978 (9,121) | -18,783*** (0,274) | 0,573 (0,682) |
| Genuine | -1,451*** (0,260) | 0,706 (2,772) | -0,771** (0,228) | -0,012 (0,448) |
| Tipo di politica | | | | |
| Agevolata | -1,420*** (0,231) | -0,004 (0,014) | 0,168*** (0,000) | -2,686*** (0,152) |
| Sovvenzionata | -1,399*** (0,226) | | 0,297*** (0,000) | -2,668*** (0,152) |
| Convenzionata | -1,453*** (0,228) | -0,047*** (0,006) | | -2,721*** (0,152) |
| Caratteristiche dello studio | | | | |
| Europa mediterranea | 0,220*** (0,037) | 0,101 (0,087) | 3,651*** (0,173) | 0,455*** (0,046) |
| N. osservazioni | -0,000*** (0,000) | -0,000 (0,000) | -0,000 (0,000) | -0,000*** (0,000) |
| Target specifico | | | | |
| Time | 0,035*** (0,005) | 0,020 (0,011) | 0,465*** (0,007) | 0,066*** (0,003) |
| Pubblicato | | -0,822* (0,348) | | |
| Citazioni | -0,004*** (0,001) | -0,002 (0,001) | -0,081*** (0,002) | -0,011*** (0,001) |
| Tecnica di regressione applicata dallo studio primario | | | | |
| OLS | 1,243*** (0,167) | 0,732 (0,346) | 14,851*** (0,323) | 2,143*** (0,092) |
| DD | -0,094*** (0,008) | -0,083** (0,023) | -0,632* (0,228) | -0,090*** (0,007) |
| IV | -0,088*** (0,008) | -0,077** (0,021) | -0,588* (0,212) | -0,084*** (0,007) |
| Variabili esplicative impiegate dallo studio primario | | | | |
| Caratteristiche socioeconomiche | 0,056*** (0,009) | 0,030 (0,051) | 0,355** (0,123) | 0,062*** (0,010) |
| Quartiere | -0,120*** (0,022) | -0,053 (0,048) | -0,830*** (0,160) | -0,118*** (0,008) |
| Prezzo immobile | | | | |
| Mercato | -0,077*** (0,009) | -0,062 (0,033) | -0,715*** (0,133) | -0,082*** (0,010) |
| Immobiliare | | | | |
| Caratteristiche immobile | 0,038 (0,021) | 0,001 (0,022) | 0,172 (0,133) | 0,038*** (0,008) |
| N | 215 | 215 | 215 | 215 |

Categorie di contrasto: No politica; Nord o resto d'Europa; No Target; Non pubblicato

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Anche per le caratteristiche dello studio a parità di condizioni rileviamo effetti altamente significativi, in particolare rispetto al nord e al resto d'Europa, l'Europa mediterranea riporta un impatto positivo di 0,220 PCC. All'aumentare del numero di osservazioni e del numero di citazioni è possibile rilevare PCC negativi e tendenzialmente nulli, rispettivamente di -0,000 e -0,004, mentre all'aumentare dell'arco temporale preso in considerazione si osserva un PCC positivo di 0,035.

I PCC riferiti alla tecnica di regressione applicata dallo studio primario risultano altamente significativi e a parità di condizioni utilizzare una OLS rileva un impatto di 1,243 PCC rispetto al non impiegarla, come impiegare una DD rileva un PCC negativo di -0,094 e applicare una IV rileva -0,088 PCC rispetto al non utilizzo di DD e IV.

Infine, i PCC risultano sensibili e statisticamente significativi anche ad alcuni tipi di variabili esplicative impiegate negli studi primari; nello specifico, le caratteristiche socioeconomiche rilevano impatti positivi di 0,056 PCC, mentre le caratteristiche del quartiere e il mercato immobiliare riportano PCC negativi di -0,120 e -0,077.

L'indicatore di dimensione sociale di disagio abitativo (cfr. Tabella 21) evidenzia una distorsione verso il basso di -9,680 e un PCC genuino di 3,514 entrambi significativi (colonna MEM). L'impatto rilevato dagli indicatori di quest'area risultano sensibili per le politiche di agevolata (-0,180 PCC rispetto a nessuna politica), per l'Europa mediterranea (-0,038 PCC rispetto al nord o resto d'Europa) al numero di osservazioni (anche se con un impatto quasi nullo), al numero di citazioni (all'aumentare delle citazioni il PCC diminuisce di -0,005) e all'impiego di una tecnica OLS (0,019 PCC rispetto al non impiegare l'OLS).

Tabella 21 - FAT PET: dimensione SOCIALE

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|---|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Bias | -2,056 (6,208) | -6,590 (4,656) | 1,540*** (0,006) | -9,680*** (1,549) |
| Genuine | 0,416 (1,550) | 1,720 (1,402) | 0,583*** (0,043) | 3,514*** (1,181) |
| Tipo di politica | | | | |
| Agevolata | | | 0,215 (0,172) | -0,180*** (0,031) |
| Sovvenzionata | | | | |
| Convenzionata | | | | |
| Caratteristiche dello studio | | | | |
| Europa mediterranea | | | | -0,038* (0,022) |
| N. osservazioni | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | 0,000*** (0,000) |
| Target specifico | | | | |
| Time | 0,011 (0,011) | 0,011 (0,013) | | |
| Publicato | | | | |
| Citazioni | -0,001*** (0,000) | -0,001 (0,000) | -0,029*** (0,000) | -0,005*** (0,000) |
| Tecnica di regressione applicata dallo studio primario | | | | |
| OLS | 0,035 (0,058) | 0,002 (0,036) | 0,084** (0,013) | 0,019*** (0,003) |
| DD | | | | |
| IV | | | | |
| Variabili esplicative impiegate dallo studio primario | | | | |
| Caratteristiche socioeconomiche | 0,035 (0,083) | -0,035 (0,076) | | |
| Quartiere | | | | |
| Prezzo immobile | | | | |
| Mercato | | | | |
| Immobiliare | | | | |
| Caratteristiche immobile | | | | |
| N | 247 | 247 | 247 | 247 |
| Categorie di contrasto: No politica; Nord o resto d'Europa; No Target; Non pubblicato | | | | |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Concentrandosi sugli studi che utilizzano un indicatore di dimensione territoriale di disagio abitativo (cfr. tabella 22) è possibile individuare una *downward bias* altamente significativa di -7,365 e un impatto netto di 2,956 PCC (colonna MEM). È possibile osservare come per le politiche di edilizia agevolata l'impatto rilevato su questo indicatore sia di -0,001 PCC rispetto allo stesso indicatore rilevato in assenza di politica e a parità di altre condizioni. Per l'Europa mediterranea il PCC risulta di -0,248 rispetto

al nord o resto d'Europa, mentre all'aumentare del numero di osservazioni è possibile rilevare un impatto positivo anche se approssimato allo zero.

Tabella 22 – FAT PET: dimensione TERRITORIALE

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|--|---------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Bias | -6,99* (0,591) | -15,197 (6,248) | 0,978*** (0,000) | -7,365*** (0,003) |
| Genuine | 2,738** (0,148) | 5,559 (2,351) | 1,439*** (0,000) | 2,956*** (0,126) |
| Tipo di politica | | | | |
| Agevolata | | | | -0,001*** (0,000) |
| Sovvenzionata | | | | |
| Convenzionata | | | | |
| Caratteristiche dello studio | | | | |
| Europa mediterranea | | -0,436 (0,166) | -1,500*** (0,000) | -0,248*** (0,000) |
| N. osservazioni | 0,000 (0,000) | -0,000 (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) |
| Target specifico | | | | |
| Time | -0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | | |
| Publicato | -0,243** (0,009) | | | |
| Citazioni | | | | |
| Tecnica di regressione applicata dallo studio primario | | | | |
| OLS | | | | |
| DD | | | | |
| IV | | | | |
| Variabili esplicative impiegate dallo studio primario | | | | |
| Caratteristiche socioeconomiche | | | | |
| Quartiere | | | | |
| Prezzo immobile | | | | |
| Mercato Immobiliare | | | | |
| Caratteristiche immobile | | | | |
| N | 58 | 58 | 58 | 58 |

Categorie di contrasto: No politica; Nord o resto d'Europa; No Target; Non pubblicato

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Nell'interpretazione di tali risultati è necessario essere cauti a causa dell'alto numero di variabili omesse dal modello.

Relativamente agli indicatori di dimensione legale di disagio abitativo (cfr. tabella 23) non emerge la presenza di *bias* e il PCC genuino riportato è di 1,827.

Tabella 23 – FAT PET: dimensione LEGALE

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|--|-----------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Bias | -174,210 (158,857) | -3682,356 (6860,136) | -5,547 (2,701) | 722,125 (1781,210) |
| Genuine | 1,827*** (0,002) | 1,879*** (0,101) | 5436,400*** (142,926) | 8080,356* (4764,311) |
| Tipo di politica | | | | |
| Agevolata | | | | -770,640 (1564,864) |
| Sovvenzionata | | | | |
| Convenzionata | | | | |
| Caratteristiche dello studio | | | | |
| Europa | -0,018 (0,057) | 1,280 (2,538) | 2,420 (1,560) | -891,293 (967,939) |
| mediterranea | | | | |
| N. osservazioni | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,007 (0,004) | 0,008 (0,016) |
| Target specifico | | | | |
| Time | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) | | |
| Publicato | 0,262 (0,216) | 5,226 (9,707) | -340,547 (173,661) | |
| Citazioni | | | | |
| Tecnica di regressione applicata dallo studio primario | | | | |
| OLS | | | | |
| DD | | | | |
| IV | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) | -0,801*** (0,024) | -0,848*** (0,213) |
| Variabili esplicative impiegate dallo studio primario | | | | |
| Caratteristiche socioeconomiche | | | | 42,326 (811,754) |
| Quartiere | | | | |
| Prezzo immobile | 0,112 (0,108) | 2,580 (4,826) | 0,001*** (0,000) | -149,897 (654,135) |
| Mercato | 0,087** (0,020) | 0,546 (0,898) | 1,969*** (0,000) | -79,997 (1193,441) |
| Immobiliare | | | | |
| Caratteristiche immobile | | | | |
| N | 83 | 83 | 83 | 83 |
| Categorie di contrasto: No politica; Nord o resto d'Europa; No Target; Non pubblicato | | | | |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Rispetto al numero di osservazioni, l'arco temporale preso in considerazione e la tecnica di regressione IV impiegata nello studio primario è possibile osservare delle variazioni altamente significative ma che si attestano su valori intorno allo zero, quindi un impatto nullo. In merito alla tecnica di regressione primaria IV è possibile osservare come il PCC vari tra lo 0,000 e il -0,848 a seconda della colonna considerata. Infine, l'impiego di variabili di mercato immobiliare come variabili esplicative del modello di regressione primario rileva un impatto significativo e positivo di 0,087 PCC.

In relazione al panel degli indicatori di impatto sul mercato (cfr. tabella 24), è possibile osservare l'assenza di significatività statistica in merito alla distorsione e all'effetto netto stimato di 1,551 PCC.

Tabella 24 – FAT PET: dimensione Mercato

| Variabili | WLS | IV | FE | MEM |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Bias | -7,493 (4,777) | 22,174 (36,536) | -0,150 (0,175) | -0,325 (0,546) |
| Genuine | 1,551 (0,975) | -4,549 (7,877) | -2,502*** (0,028) | -1,076 (1,502) |
| Tipo di politica | | | | |
| Agevolata | | | 3,104*** (0,236) | 2,828*** (0,644) |
| Sovvenzionata Convenzionata | | | | |
| Caratteristiche dello studio | | | | |
| Europa mediterranea | | | -1,920*** (0,038) | -1,620** (0,728) |
| N. osservazioni | 0,000* (0,000) | 0,000 (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) |
| Target specifico Time | -0,001 (0,001) | 0,001 (0,004) | -0,087*** (0,001) | -0,071*** (0,012) |
| Publicato | 0,199 (0,087) | -0,262 (0,364) | | |
| Citazioni | -0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | | |
| Tecnica di regressione applicata dallo studio primario | | | | |
| OLS | | | | |
| DD | | | | |
| IV | -0,020*** (0,002) | -0,034 (0,020) | -0,147*** (0,023) | -0,146 (0,127) |
| Variabili esplicative impiegate dallo studio primario | | | | |
| Caratteristiche socioeconomiche | -0,245 (0,113) | 0,235 (0,460) | -0,205 (0,162) | -0,154 (0,515) |
| Quartiere | -0,110* (0,047) | 0,054 (0,250) | -0,244 (0,171) | -0,246 (0,191) |
| Prezzo immobile | 0,100*** (0,005) | 0,096*** (0,009) | | |
| Mercato Immobiliare | | | | |
| Caratteristiche immobile | 0,024 (0,040) | 0,014 (0,059) | 0,345 (0,267) | 0,351* (0,184) |
| N | 468 | 468 | 468 | 468 |

Categorie di contrasto: No politica; Nord o resto d'Europa; No Target; Non pubblicato
Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Per gli indicatori di mercato si stima un impatto positivo e significativo che varia tra i 2,828 e i 3,104 PCC (rispettivamente MEM e FE) per le politiche di edilizia agevolata

rispetto all'assenza di politica e a parità di condizioni. Inoltre, considerando tali indicatori in riferimento all'area geografica è possibile osservare come per l'Europa mediterranea si stimano impatti negativi e significativi che variano tra i -1,620 e i -1,920 PCC (MEM e FE) rispetto all'impatto rilevato dagli indicatori di mercato per il nord e resto d'Europa. Il numero di osservazioni ha un impatto praticamente nullo, ma, a parità di altre condizioni, all'aumentare dell'arco temporale considerato l'impatto degli indicatori di mercato diminuisce con valori che si attestano tra i -0,071 e i -0,087 PCC (MEM e FE). Anche il tipo di regressione applicato dallo studio primario sembra rilevare impatti negativi quando si tratta di una regressione IV rispetto al non impiegare una IV, con PCC che variano tra i -0,020 e i -0,147 (WLS e FE). Rispetto alle variabili esplicative impiegate nello studio primario si osservano valori significativi per: le caratteristiche del quartiere con impatto negativo di -0,110 PCC, rispetto agli studi che non impiegano tali variabili; il prezzo dell'immobile con impatto di 0,100 PCC e dunque un prezzo maggiore, rispetto agli studi che non utilizzano il prezzo dell'immobile come variabile esplicativa; per le caratteristiche dell'immobile, con PCC di 0,351 rispetto agli studi che non considerano tale variabile esplicativa.

In sintesi, gli indicatori di dimensione fisica, sociale, territoriale e legale testimoniano un impatto positivo delle politiche abitative e dunque una riduzione del disagio abitativo, in particolar modo per la dimensione territoriale, seguita da quella legale, seguita dalla dimensione fisica e, per ultima, la dimensione sociale. Al contrario, gli indicatori di dimensione economica e di mercato rilevano impatti negativi e dunque un aumento delle condizioni di disagio abitativo per tali dimensioni, soprattutto per quanto riguarda gli indicatori di mercato.

Nella prospettiva della valutazione delle politiche complesse, condurre una metanalisi permette di recuperare e sintetizzare coralmemente un insieme di elementi singoli ciascuno slegato dall'altro. In particolare: ha permesso di includere nella stessa analisi sia diversi tipi di interventi posti su diversi livelli di attuazione (come riforme, programmi o progetti) e riferiti a diversi tipi di politica (nel presente caso si è trattato di politiche di edilizia agevolata, convenzionata e sovvenzionata, ma è stato possibile includere anche situazioni di assenza di politica); ha permesso di raccogliere prove empiriche lungo le diverse dimensioni del disagio abitativo; ha consentito di comparare "unità di misura" differenti

grazie al calcolo dei PCC. La metanalisi, dunque, si è rivelata uno strumento in grado di affrontare e in parte risolvere la questione della complessità.

Nel caso delle politiche di *housing*, vista l'estrema eterogeneità tra i risultati dei vari studi, è stato possibile porre in evidenza la necessità di considerare contemporaneamente i diversi tipi di politica attuati e le diverse dimensioni di disagio abitativo.

Appendice al Capitolo 5

In questa sezione sono riportati i diversi *robustness check* effettuati appunto per testare la robustezza dei risultati ottenuti dalla analisi di meta-regressione.

Robustness Check: Unweighted

Tabella 25 – FAT-PET bivariata per status di pubblicazione

| <i>Panel A: Tutti gli studi</i> | | | | |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| | OLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -1,890** (0,734) | 5,380*** (1,350) | -0,327 (0,557) | -0,402** (0,195) |
| Genuine Effect- PET | 0,405** (0,180) | -0,981** (0,410) | 0,107 (0,106) | 0,203** (0,097) |
| N | 1212 | 1212 | 1212 | 1212 |
| <i>Panel B: Non Pubblicati</i> | | | | |
| | OLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -0,674 (0,650) | 8,971 (6,607) | -1,072** (0,301) | -1,039*** (0,336) |
| Genuine Effect- PET | 0,088 (0,134) | -1,587 (1,099) | 0,157* (0,052) | 0,226 (0,222) |
| N | 383 | 383 | 383 | 383 |
| <i>Panel C: Pubblicati</i> | | | | |
| | OLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -2,625*** (0,762) | 5,535* (2,907) | 0,240 (0,608) | 0,133 (0,238) |
| Genuine Effect- PET | 0,600** (0,194) | -1,021 (0,812) | 0,031 (0,121) | 0,087 (0,122) |
| N | 829 | 829 | 829 | 829 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 26 – FAT-PET bivariata per tipo di politica

| Panel A: Agevolata | | | | |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | OLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | -2,062 (1,121) | 4,631* (2,025) | -0,639 (0,691) | -0,731** (0,299) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | 0,470 (0,269) | -0,725 (0,546) | 0,216 (0,123) | 0,304** (0,134) |
| <i>Osservazioni</i> | 742 | 742 | 742 | 742 |
| Panel B: Sovvenzionata | | | | |
| | OLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | -1,359 (0,229) | -0,806 (1,241) | -0,939* (0,117) | -1,359 (1,071) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | 0,435 (0,119) | 0,301 (0,387) | 0,333* (0,028) | 0,435 (0,276) |
| <i>Osservazioni</i> | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Panel C: Convenzionata | | | | |
| | OLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | -2,714** (0,168) | 7,049 (6,946) | -2,523 (0,811) | -2,714** (1,195) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | 0,469** (0,026) | -0,939 (0,706) | 0,442 (0,117) | 0,468*** (0,179) |
| <i>Osservazioni</i> | 78 | 78 | 78 | 78 |
| Panel D: No Politica | | | | |
| | OLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | -1,160** (0,332) | -59,513 (186,256) | 0,271 (0,705) | 0,256 (0,218) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | 0,101 (0,225) | 13,305 (43,106) | -0,223 (0,159) | -0,053 (0,240) |
| <i>Osservazioni</i> | 274 | 274 | 274 | 274 |
| Panel E: Studi con politica | | | | |
| | OLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | -1,999* (0,974) | 4,703** (1,607) | -0,792 (0,616) | -0,926*** (0,271) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | 0,465* (0,231) | -0,743 (0,431) | 0,248** (0,111) | 0,339*** (0,095) |
| <i>Osservazioni</i> | 938 | 938 | 938 | 938 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 27 – FAT-PET bivariata per tipo di indicatore

| Panel A: Fisica | | | | |
|------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| | OLS | IV | FE | MEM |
| Bias- FAT | -2,218** (0,550) | -2,983*** (0,397) | -0,508** (0,154) | -0,840* (0,481) |
| Genuine- PET | 0,806*** (0,137) | 0,911*** (0,011) | 0,572*** (0,021) | 0,406** (0,176) |
| N | 146 | 146 | 146 | 146 |
| Panel B: Economica | | | | |
| | OLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -1,149** (0,251) | -4,494 (5,008) | 0,482 (2,024) | 0,132 (0,657) |
| Genuine-PET | 0,264* (0,104) | 0,954 (0,981) | -0,072 (0,417) | 0,040 (0,164) |
| N | 215 | 215 | 215 | 215 |
| Panel C: Sociale | | | | |
| | OLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -0,588 (3,548) | 6,349*** (0,543) | -3,185 (3,846) | -2,998*** (0,696) |
| Genuine-PET | 0,196 (0,762) | -1,183** (0,138) | 0,712 (0,765) | 0,794*** (0,191) |
| N | 247 | 247 | 247 | 247 |
| Panel D: Territoriale | | | | |
| | OLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | 0,231 (0,875) | 6,985 (109,032) | 0,189 (1,495) | 0,231 (0,974) |
| Genuine-PET | -0,069 (0,237) | -1,543 (23,711) | 0,022 (0,326) | -0,069 (0,229) |
| N | 58 | 58 | 58 | 58 |
| Panel E: Legale | | | | |
| | OLS | IV | FE | MEM |
| Bias- FAT | -1,033 (0,377) | -10,441 (5,528) | -0,973* (0,330) | -0,989** (0,495) |
| Genuine- PET | 0,479 (0,210) | 1,976 (0,740) | 0,470** (0,053) | 0,489*** (0,148) |
| N | 83 | 83 | 83 | 83 |
| Panel F: Mercato | | | | |
| | OLS | IV | FE | MEM |
| Bias-FAT | -1,322 (0,911) | 8,299 (5,321) | -0,320 (1,514) | -0,331 (0,321) |
| Genuine-PET | 0,118 (0,206) | -1,805 (1,434) | -0,083 (0,303) | -0,210 (0,206) |
| N | 468 | 468 | 468 | 468 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 28 – Modello multivariato generale

| | OLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Bias- FAT | -2,026** (0,719) | 0,000 (-) | -0,291 (0,450) | -0,407* (0,242) |
| Genuine-PET | 0,509* (0,252) | -14,598 (1409,368) | -0,003 (0,115) | 0,120 (0,104) |
| Agevolata | -0,034* (0,016) | 0,000 (-) | 0,001 (0,016) | -0,057*** (0,17) |
| Sovvenzionata | 0,000 (-) | 4,403 (423,628) | 0,035 (0,025) | -0,023 (0,024) |
| Convenzionata | -0,004 (0,027) | 2,122 (204,068) | -0,008 (0,023) | -0,055** (0,027) |
| Fisica | 0,055*** (0,016) | -7,184 (691,641) | 0,000 (0,017) | 0,029** (0,012) |
| Economica | 0,01 (0,014) | 1,781 (170,987) | 0,049 (0,029) | 0,006 (0,017) |
| Sociale | 0,084*** (0,016) | 10,128 (973,977) | 0,056 (0,035) | 0,061*** (0,023) |
| Territoriale | 0,000* (0,000) | 0,007 (0,631) | 0,000*** (0,000) | 0,000** (0,000) |
| Legale | 0,078*** (0,014) | 0,000 (-) | 0,025 (0,022) | 0,055*** (0,013) |
| Europa mediterranea | -0,060*** (0,015) | 3,167 (303,165) | -0,001 (0,023) | -0,031** (0,013) |
| N. osservazione | 0,000*** (0,000) | 0,000 (0,001) | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) |
| Target specifico | -0,017** (0,008) | 1,135 (109,254) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | 0,000 (0,001) | 0,233 (22,439) | 0,000 (-) | 0,001 (0,000) |
| OLS | 0,048** (0,016) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,062*** (0,014) |
| DD | -0,009 (0,006) | 2,479 (240,120) | -0,025* (0,013) | -0,014 (0,010) |
| IV | 0,000 (0,000) | -0,000 (0,016) | -0,000*** (0,000) | -0,000 (0,000) |
| Pubblicato | 0,068*** (0,018) | 0,000 (-) | 0,025 (0,032) | 0,071*** (0,016) |
| Citazioni | -0,000*** (0,000) | 0,002 (0,219) | -0,000 (0,000) | -0,000*** (0,000) |
| Caratteristiche socioeconomiche | -0,022*** (0,007) | -7,224 (695,559) | -0,024*** (0,008) | -0,026*** (0,004) |
| Quartiere | -0,056*** (0,011) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,044*** (0,012) |
| Prezzo immobile | 0,018*** (0,006) | 5,217 (502,373) | 0,023** (0,008) | 0,0024*** (0,004) |
| Mercato immobiliare | 0,000 (0,000) | -0,046 (4,493) | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) |
| Caratteristiche immobile | 0,018 (0,013) | -7,398 (710,764) | -0,010 (0,021) | 0,022** (0,011) |
| N | 1212,000 | 1212,000 | 1212,000 | 1212,000 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 29 – Agevolata

| | OLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Bias- FAT | -2,215** (0,871) | 0,000 (-) | -0,569 (0,556) | -0,965*** (0,132) |
| Genuine-PET | 0,596* (0,287) | 0,243 (0,970) | 0,148 (0,121) | 0,474*** (0,104) |
| Fisica | 0,093*** (0,022) | -0,021 (0,133) | 0,058** (0,021) | 0,061*** (0,018) |
| Economica | 0,005 (0,029) | -0,014 (0,086) | -0,020 (0,012) | -0,014 (0,022) |
| Sociale | 0,160** (0,046) | 0,040 (0,039) | 0,091*** (0,020) | 0,068* (0,039) |
| Territoriale | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,000* (0,000) |
| Legale | 0,119*** (0,028) | 0,000 (-) | 0,090*** (0,023) | 0,094*** (0,021) |
| Europa mediterranea | -0,183*** (0,049) | -0,100* (0,051) | 0,203*** (0,034) | -0,145*** (0,056) |
| N. osservazione | 0,000*** (0,000) | -0,000 (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000*** (-) | 0,000*** (-) |
| Time | -0,003* (0,001) | 0,000 (0,000) | 0,000 (-) | 0,001 (0,002) |
| OLS | 0,015** (0,005) | -0,001 (0,099) | 0,000 (-) | 0,037 (0,041) |
| DD | -0,072 (0,039) | 0,002 (0,042) | -0,034** (0,010) | 0,008 (0,048) |
| IV | 0,000 (0,000) | -0,000 (0,000) | -0,000** (0,000) | -0,000 (0,000) |
| Pubblicato | 0,192** (0,072) | 0,088 (0,225) | 0,237*** (0,034) | 0,187*** (0,043) |
| Citazioni | -0,000 (0,001) | 0,002 (0,003) | 0,000 (-) | -0,002*** (0,001) |
| Caratteristiche socioeconomiche | -0,026** (0,009) | 0,021 (0,133) | -0,033*** (0,002) | -0,033*** (0,006) |
| Quartiere | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Prezzo immobile | 0,022** (0,008) | -0,017 (0,092) | 0,032*** (0,002) | 0,0032*** (0,006) |
| Mercato immobiliare | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | -0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) |
| Caratteristiche immobile | 0,048* (0,025) | 0,000 (-) | 0,049* (0,021) | 0,048*** (0,016) |
| N | 742,000 | 742,000 | 742,000 | 742,000 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 30 – Sovvenzionata

| | OLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Bias- FAT | -3,765* (0,444) | -3,430 (0,782) | -3,687* (0,294) | -3,765* (2,068) |
| Genuine-PET | 1,389 (0,227) | 1,254 (0,395) | 1,561** (0,114) | 1,389 (0,874) |
| Fisica | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,007 (0,009) | -0,022 (0,115) |
| Economica | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Sociale | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Territoriale | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Legale | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Europa mediterranea | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| N. osservazione | -0,000 (0,000) | -0,000 (0,000) | 0,000*** (0,000) | -0,000 (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | 0,001 (0,000) | 0,001 (0,001) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| OLS | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| DD | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| IV | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Pubblicato | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Citazioni | -0,000 (0,001) | -0,000 (0,001) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche socioeconomiche | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Quartiere | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Prezzo immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Mercato immobiliare | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| N | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 31 – Convenzionata

| | OLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Bias- FAT | 2,776 (1,437) | 0,203 (2,123) | 6,222 (1,121) | 2,776 (3,171) |
| Genuine-PET | -1,182 (0,279) | -0,622 (0,397) | -2,035* (0,271) | -1,182 (0,720) |
| Fisica | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Economica | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,307* (0,038) | 0,160*** (0,053) |
| Sociale | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Territoriale | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Legale | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Europa mediterranea | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,015 (0,029) | 0,103** (0,042) |
| N. osservazione | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | -0,011** (0,001) | -0,010* (0,001) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| OLS | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| DD | -0,098*** (0,001) | -0,096** (0,002) | -0,101*** (0,001) | -0,098*** (0,026) |
| IV | -0,091** (0,002) | -0,090** (0,003) | -0,095*** (0,001) | -0,091*** (0,028) |
| Pubblicato | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Citazioni | 0,014** (0,001) | 0,012* (0,001) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche socioeconomiche | 0,000 (-) | -0,035** (0,002) | -0,028** (0,001) | -0,031 (0,032) |
| Quartiere | 0,080*** (0,001) | 0,076*** (0,001) | 0,082*** (0,001) | 0,080*** (0,020) |
| Prezzo immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Mercato immobiliare | -0,031** (0,001) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| N | 78,000 | 78,000 | 78,000 | 78,000 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 32 – No politica

| | OLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| Bias- FAT | -0,272 (0,740) | 18,166 (24,883) | 0,094 (0,764) | 0,092 (0,274) |
| Genuine-PET | -0,074 (0,600) | -6,618 (8,206) | 0,279 (0,280) | 0,159 (0,281) |
| Fisica | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,159** (0,042) | 0,182 (0,188) |
| Economica | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Sociale | 0,264*** (0,045) | 0,000 (-) | -0,118*** (0,014) | -0,096** (0,045) |
| Territoriale | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Legale | 0,000 (-) | -0,049 (0,412) | 0,004 (0,004) | 0,008 (0,038) |
| Europa mediterranea | -0,055* (0,018) | 0,551 (0,532) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| N. osservazione | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,000 (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | -0,003** (0,001) | 0,006 (0,006) | -0,003** (0,001) | -0,003 (0,003) |
| OLS | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| DD | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| IV | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Pubblicato | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Citazioni | -0,001 (0,001) | -0,001 (0,001) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche socioeconomiche | -0,012** (0,003) | -0,043 (0,038) | -0,011*** (0,001) | -0,011 (0,008) |
| Quartiere | -0,121 (0,072) | 0,001 (0,042) | 0,031** (0,008) | -0,033 (0,024) |
| Prezzo immobile | 0,008 (0,009) | 0,078 (0,082) | 0,004 (0,002) | 0,004 (0,006) |
| Mercato immobiliare | 0,064*** (0,005) | 0,101 (0,044) | 0,062*** (0,001) | 0,062*** (0,011) |
| Caratteristiche immobile | 0,016** (0,005) | 0,136 (0,178) | 0,006 (0,005) | 0,007 (0,018) |
| N | 274,000 | 274,000 | 274,000 | 274,000 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 33 – Studi con politica

| | OLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Bias- FAT | -2,458*** (0,760) | 0,000 (-) | -1,115* (0,519) | -1,156*** (0,330) |
| Genuine-PET | 0,619** (0,261) | -0,197 (7,976) | 0,284** (0,124) | 0,377*** (0,117) |
| Fisica | 0,061*** (0,015) | -0,047 (1,265) | 0,022 (0,033) | 0,046*** (0,014) |
| Economica | 0,046*** (0,010) | 0,015 (0,489) | 0,020 (0,032) | 0,008 (0,018) |
| Sociale | 0,117*** (0,035) | 0,100 (1,908) | 0,087** (0,028) | 0,087*** (0,027) |
| Territoriale | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,003) | 0,000*** (0,000) | 0,000* (0,000) |
| Legale | 0,083*** (0,013) | 0,000 (-) | 0,054 (0,035) | 0,077*** (0,015) |
| Europa mediterranea | -0,074** (0,024) | 0,051 (1,210) | -0,111* (0,057) | -0,081*** (0,030) |
| N. osservazione | 0,000*** (0,000) | -0,000 (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,009 (0,031) | -0,061 (0,040) |
| Time | -0,001* (0,000) | 0,002 (0,025) | 0,000 (-) | 0,001 (0,001) |
| OLS | 0,017 (0,013) | 0,051 (1,398) | 0,000 (-) | 0,049** (0,022) |
| DD | -0,026** (0,011) | 0,010 (0,192) | -0,020** (0,008) | -0,015 (0,013) |
| IV | 0,000 (0,000) | -0,000 (0,000) | -0,000* (0,000) | -0,000 (0,000) |
| Pubblicato | 0,051* (0,027) | 0,000 (-) | 0,126* (0,063) | 0,110*** (0,031) |
| Citazioni | -0,001* (0,001) | -0,001 (0,015) | -0,001* (0,001) | -0,001** (0,000) |
| Caratteristiche socioeconomiche | -0,023*** (0,006) | -0,046 (1,270) | -0,032*** (0,002) | -0,031*** (0,005) |
| Quartiere | -0,052** (0,021) | -0,039 (0,952) | 0,000 (-) | -0,039** (0,016) |
| Prezzo immobile | 0,019*** (0,005) | 0,027 (0,829) | 0,031*** (0,002) | 0,030*** (0,005) |
| Mercato immobiliare | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,005) | -0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) |
| Caratteristiche immobile | 0,019 (0,015) | 0,000 (-) | 0,007 (0,034) | 0,031** (0,014) |
| N | 938,000 | 938,000 | 938,000 | 938,000 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 34 – Fisica

| | OLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Bias- FAT | -1,853*** (0,370) | -2,280** (0,818) | -0,900 (0,849) | -1,267*** 0,463 |
| Genuine-PET | 0,860*** (0,143) | 0,934*** (0,026) | 0,867*** (0,153) | 0,703*** (0,159) |
| Agevolata | 0,081*** (0,010) | 0,090 (0,092) | -0,564*** (0,024) | 0,267*** (0,084) |
| Sovvenzionata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,579*** (0,016) | 0,146* (0,084) |
| Convenzionata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Europa mediterranea | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,440*** (0,016) | -0,189** (0,082) |
| N. osservazione | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,127 (0,070) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | -0,001** (0,000) | -0,001 (0,000) | 0,022*** (0,001) | -0,001** (0,000) |
| OLS | -0,042*** (0,003) | -0,175 (0,142) | 0,000 (-) | -0,244*** (0,083) |
| DD | 0,000 (-) | -0,113 (0,148) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| IV | -0,009 (0,005) | 0,007 (0,011) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Publicato | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Citazioni | -0,001** (0,000) | -0,003* (0,001) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche socioeconomiche | -0,001 (0,001) | -0,001 (0,000) | -1,132*** (0,057) | -0,001 (0,002) |
| Quartiere | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Prezzo immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 1,131*** (0,057) | 0,000 (-) |
| Mercato immobiliare | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,000 (0,001) |
| Caratteristiche immobile | -0,144*** (0,022) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| N | 146,000 | 146,000 | 146,000 | 146,000 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 35 – Economica

| | OLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Bias- FAT | 3,723** (1,302) | 30,464 (73,133) | -1,238 (0,768) | 3,723*** (0,910) |
| Genuine-PET | -1,372*** (0,270) | -10,907 (24,614) | 0,612* (0,277) | -1,372*** (0,345) |
| Agevolata | -0,032*** (0,004) | -2,551 (4,485) | -3,263*** (0,201) | -1,487*** (0,412) |
| Sovvenzionata | 0,000 (-) | -2,508 (4,791) | -3,235*** (0,201) | -1,455*** (0,419) |
| Convenzionata | -0,062*** (0,002) | -2,574 (4,814) | -3,295*** (0,201) | -1,517*** (0,425) |
| Europa mediterranea | 0,234** (0,067) | 0,522 (1,101) | 0,729*** (0,046) | 0,234** (0,104) |
| N. osservazione | -0,000 (0,000) | -0,000 (0,000) | -0,000 (0,000) | -0,000*** (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | 0,036** (0,009) | 0,078 (0,150) | 0,080*** (0,004) | 0,036*** (0,009) |
| OLS | 1,255** (0,280) | 2,2491 (4,568) | 2,350*** (0,133) | 1,255*** (0,271) |
| DD | -0,066* (0,025) | -0,070* (0,028) | -0,069** (0,022) | -0,066** (0,026) |
| IV | -0,062* (0,024) | -0,060** (0,015) | -0,064** (0,020) | -0,062** (0,029) |
| Publicato | -1,455** (0,405) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Citazioni | -0,004** (0,001) | -0,010 (0,020) | -0,014*** (0,001) | -0,004*** (0,001) |
| Caratteristiche socioeconomiche | 0,051** (0,018) | 0,291 (0,646) | 0,061** (0,014) | 0,051** (0,024) |
| Quartiere | -0,135** (0,036) | -0,355 (0,464) | -0,129*** (0,017) | -0,135*** (0,034) |
| Prezzo immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Mercato immobiliare | -0,080** (0,017) | -0,248 (0,465) | 0,095*** (0,015) | -0,080* (0,043) |
| Caratteristiche immobile | 0,051 (0,033) | 0,156 (0,964) | 0,050** (0,014) | 0,051** (0,026) |
| N | 215 | 215 | 215 | 215 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 36 – Sociale

| | OLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Bias- FAT | -0,153 (4,704) | -5,713 (6,125) | -8,928 (3,122) | -8,441*** (2,102) |
| Genuine-PET | -0,223 (1,181) | 1,532 (2,204) | 3,452* (1,115) | 2,967*** (0,905) |
| Agevolata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,119 (0,085) | -0,113 (0,151) |
| Sovvenzionata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Convenzionata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Europa mediterranea | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,031 (0,056) | -0,025 (0,042) |
| N. osservazione | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,000 (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | 0,016 (0,010) | 0,006 (0,032) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| OLS | 0,048 (0,038) | 0,017 (0,028) | 0,018*** (0,003) | 0,020 (0,033) |
| DD | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| IV | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Publicato | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Citazioni | -0,000** (0,000) | -0,001 (0,000) | -0,005** (0,001) | -0,005*** (0,001) |
| Caratteristiche socioeconomiche | 0,064 (0,055) | -0,040 (0,148) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Quartiere | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Prezzo immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Mercato immobiliare | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| N | 247 | 247 | 247 | 247 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 37 – Teritoriale

| | OLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| Bias- FAT | -2,438** (0,059) | -14,729 (13,721) | -2,511*** (0,026) | -2,438 (4,188) |
| Genuine-PET | 1,065*** (0,013) | 5,847 (5,524) | 1,087*** (0,010) | 1,065 (1,641) |
| Agevolata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,001*** (0,000) | -0,001 (0,005) |
| Sovvenzionata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Convenzionata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Europa mediterranea | -0,113*** (0,000) | -0,484 (0,438) | -0,114*** (0,001) | -0,113 (0,132) |
| N. osservazione | 0,000** (0,000) | -0,000 (0,000) | 0,000** (0,000) | 0,000 (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | -0,000** (0,000) | 0,000 (0,000) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| OLS | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| DD | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| IV | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Publicato | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Citazioni | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche socioeconomiche | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Quartiere | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Prezzo immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Mercato immobiliare | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| N | 58 | 58 | 58 | 58 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 38 – Legale

| | OLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Bias- FAT | -0,475 (0,424) | -5,915 (4,407) | -0,588 (0,452) | -0,475 (0,517) |
| Genuine-PET | 0,221 (0,086) | 1,422 (0,742) | 0,283 (0,106) | 0,221 (0,139) |
| Agevolata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,000 (0,000) | 0,069*** (0,026) |
| Sovvenzionata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Convenzionata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Europa mediterranea | -0,036*** (0,002) | -0,065** (0,014) | -0,045*** (0,002) | -0,032 (0,025) |
| N. osservazione | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | 0,000*** (0,000) | -0,000 (0,000) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| OLS | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,058** (0,030) |
| DD | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| IV | -0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | -0,000* (0,000) | -0,000 (0,000) |
| Publicato | 0,061*** (0,002) | 0,041 (0,015) | 0,061*** (0,004) | 0,000 (-) |
| Citazioni | 0,000 (-) | -0,000 (0,000) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche socioeconomiche | -0,011*** (0,000) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,011 (0,014) |
| Quartiere | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Prezzo immobile | 0,004* (0,001) | -0,003 (0,002) | 0,003 (0,001) | 0,004 (0,011) |
| Mercato immobiliare | 0,062*** (0,001) | 0,059*** (0,001) | 0,063*** (0,001) | 0,062*** (0,020) |
| Caratteristiche immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| N | 83 | 83 | 83 | 83 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 39 - Mercato

| | OLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Bias- FAT | -2,031 (1,019) | -13,474 (13,799) | -0,017 (1,263) | -0,153 (0,477) |
| Genuine-PET | 0,313 (0,455) | 3,331 (3,215) | -0,256 (0,325) | -0,146 (0,220) |
| Agevolata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,013 (0,190) | -0,003 (0,327) |
| Sovvenzionata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Convenzionata | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Europa mediterranea | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,093 (0,174) | -0,072 (0,350) |
| N. osservazione | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | -0,001 (0,001) | -0,001** (0,000) | -0,002 (0,004) | -0,001 (0,006) |
| OLS | 0,060*** (0,005) | 0,000 (-) | 0,084 (0,095) | 0,085 (0,162) |
| DD | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| IV | 0,005 (0,005) | 0,011*** (0,000) | 0,002 (0,003) | 0,002 (0,012) |
| Publicato | 0,171 (0,121) | 0,033 (0,062) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Citazioni | 0,000 (0,000) | 0,000 (0,001) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche socioeconomiche | -0,218 (0,109) | -0,152 (0,152) | -0,001 (0,039) | -0,008 (0,049) |
| Quartiere | -0,076 (0,037) | -0,235 (0,210) | -0,046 (0,039) | -0,048** (0,019) |
| Prezzo immobile | 0,000 (-) | 0,086 (0,048) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Mercato immobiliare | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche immobile | 0,039 (0,049) | 0,034 (0,038) | 0,045 (0,036) | 0,044** (0,017) |
| N | 468 | 468 | 468 | 468 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Robustness Check: No Indicatori Di Mercato

Tabella 40 – FAT-PET bivariata per tipo di politica

| Panel A: Agevolata | | | | |
|------------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------|
| | WLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | 2309,431 (2273,520) | 166760,561 (206764,536) | -0,755*** (0,000) | -0,738*** (0,037) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | -0,725*** (0,005) | -1,086** (0,450) | 2440,624*** (0,063) | 2404,639 (2170,089) |
| <i>Osservazioni</i> | 358 | 358 | 358 | 358 |
| Panel B: Sovvenzionata | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | 3,237 (0,515) | 1,435 (4,190) | -0,597** (0,027) | 2,706*** (0,008) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | -0,569* (0,055) | -0,278 (0,862) | 3,375** (0,131) | -0,459*** (0,155) |
| <i>Osservazioni</i> | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Panel C: Convenzionata | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | -3,065** (0,221) | 4,431 (3,270) | 0,532** (0,020) | -3,065*** (0,219) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | 0,519** (0,025) | -0,377 (0,277) | -3,162** (0,154) | 0,519*** (0,025) |
| <i>Osservazioni</i> | 78 | 78 | 78 | 78 |
| Panel D: No Politica | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | -3,675 (1,943) | -4,195 (1,994) | 0,625 (0,442) | 1,847 (3,971) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | 0,752 (0,329) | 0,790 (0,321) | -2,814 (3,001) | -0,108 (0,823) |
| <i>Osservazioni</i> | 190 | 190 | 190 | 190 |
| Panel E: Studi con politica | | | | |
| | WLS | IV | FE | MEM |
| <i>Bias- FAT</i> | 1489,320 (1472,484) | 165788,746 (201118,967) | -0,755*** (0,000) | 52848,241 (4344,775) |
| <i>Effetto Genuino- PET</i> | 0,723*** (0,003) | -1,084** (0,438) | 1579,120*** (0,040) | -745,009 (604,275) |
| <i>Osservazioni</i> | 554 | 554 | 554 | 554 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 41 – Multivariata FAT-PET: AGEVOLATA

| | WLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bias- FAT | -68,777 (43,085) | -178,707* (81,877) | 7,852 (9,468) | -142,337 (2787,063) |
| Genuine-PET | 1,826*** (0,001) | 1,827*** (0,001) | 1388,528*** (162,960) | 2925,532** (1418,499) |
| Fisica | 0,016 (0,023) | 0,000 (-) | -11,239 (11,575) | -25,832 (920,403) |
| Economica | 2,079 (1,466) | 6,710* (3,365) | -17,222 (27,060) | -150,918 (1182,138) |
| SOCSE | 3,544 (2,417) | 9,617* (4,545) | 4,148 (8,854) | -678,388 (1399,545) |
| Territoriale | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) | -3,001*** (0,018) | -1,079 (5,926) |
| Europa mediterranea | -0,519 (0,514) | -0,049 (0,198) | -148,589 (106,283) | -149,682 (1233,806) |
| N. osservazione | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,004 (0,003) | 0,003 (0,006) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | -0,001 (0,001) | -0,000*** (0,000) | 0,000 (-) | 9,559 (60,013) |
| OLS | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 41,913 (1371,929) |
| DD | -0,148 (0,128) | -0,383 (0,235) | -31,483 (52,003) | 381,345 (1289,329) |
| IV | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) | -0,819*** (0,018) | -0,850*** (0,099) |
| Publicato | 0,606 (0,564) | 0,402*** (0,041) | 9,207 (39,892) | -219,661 (1347,822) |
| Citazioni | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -11,082 (32,723) |
| Caratteristiche socioeconomiche | 0,017 (0,023) | 0,001*** (0,000) | -10,825 (10,503) | -28,311 (920,210) |
| Quartiere | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Prezzo immobile | 0,000 (-) | -0,005 (0,004) | 9,652 (10,083) | 48,124 (923,314) |
| Mercato immobiliare | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,796 (0,577) | -2,745 (14,806) |
| Caratteristiche immobile | -0,903 (1,158) | -3,445 (3,051) | 43,343 (31,272) | 116,271 (882,248) |
| N | 358 | 358 | 358 | 358 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 42 – Multivariata FAT-PET: SOVVENZIONATA

| | WLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Bias- FAT | -9,560*** (0,097) | -9,664* (1,182) | 0,210*** (0,000) | -9,805*** (0,354) |
| Genuine-PET | 3,367** (0,127) | 3,706* (0,529) | 2,118*** (0,000) | 4,001*** (0,408) |
| Fisica | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -3,387 (-) | -0,181*** (0,008) |
| Economica | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,365*** (0,024) |
| SOCSE | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Territoriale | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Europa mediterranea | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| N. osservazione | -0,000 (0,000) | -0,000 (0,000) | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | -0,002 (0,001) | -0,002 (0,001) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| OLS | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| DD | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| IV | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Publicato | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Citazioni | -0,003 (0,001) | -0,003 (0,001) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche socioeconomiche | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Quartiere | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Prezzo immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Mercato immobiliare | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| N | 40 | 40 | 40 | 40 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 43 – Multivariata FAT-PET CONVENZIONATA

| | WLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Bias- FAT | 2,504* (0,387) | -1,530 (4,483) | 0,723 (.) | 2,504*** (0,366) |
| Genuine-PET | -1,160** (0,071) | -0,382 (0,808) | -5,749 (.) | -1,160*** (0,067) |
| Fisica | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Economica | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,157*** (0,001) |
| SOCSE | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Territoriale | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Europa mediterranea | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 1,728 (.) | 0,100*** (0,004) |
| N. osservazione | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | -0,011** (0,000) | -0,009 (0,003) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| OLS | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| DD | -0,098*** (0,001) | -0,092* (0,008) | -0,897*** (0,000) | -0,098*** (0,001) |
| IV | -0,092*** (0,001) | -0,085* (0,008) | -0,834*** (0,000) | -0,092*** (0,001) |
| Publicato | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Citazioni | 0,014*** (0,000) | 0,011 (0,002) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche socioeconomiche | -0,021*** (0,000) | -0,020** (0,002) | -0,371 (.) | -0,021*** (0,000) |
| Quartiere | -0,082*** (0,000) | -0,079*** (0,001) | -0,625 (.) | -0,082*** (0,000) |
| Prezzo immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Mercato immobiliare | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| N | 78 | 78 | 78 | 78 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 44 – Multivariata FAT-PET per studi SENZA POLITICA

| | WLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Bias- FAT | -2,188 (1,280) | 5,040 (6,914) | 2,478*** (0,000) | -4,028*** (0,484) |
| Genuine-PET | 0,976*** (0,095) | -0,238 (1,337) | 3,762*** (0,000) | 1,764*** (0,482) |
| Fisica | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -1,583*** (0,000) | -0,029 (0,020) |
| Economica | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| SOCSE | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 10,100*** (0,000) | -0,028 (0,095) |
| Territoriale | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Europa mediterranea | 0,060 (0,029) | 0,039 (0,055) | 0,000 (-) | 0,012 (0,027) |
| N. osservazione | -0,000* (0,000) | -0,000 (0,000) | -0,010*** (0,000) | -0,000*** (0,000) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | 0,000 (0,000) | 0,001 (0,001) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| OLS | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| DD | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| IV | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Publicato | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Citazioni | 0,005 (0,002) | 0,002 (0,003) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Caratteristiche socioeconomiche | -0,001** (0,000) | -0,007 (0,007) | -0,058*** (0,000) | -0,001*** (0,000) |
| Quartiere | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Prezzo immobile | 0,001** (0,000) | 0,009 (0,010) | 0,002*** (0,000) | 0,000 (0,000) |
| Mercato immobiliare | 0,065*** (0,000) | 0,063*** (0,001) | 1,956*** (0,000) | 0,065*** (0,000) |
| Caratteristiche immobile | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| N | 190 | 190 | 190 | 190 |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Tabella 45 – Multivariata FAT-PET per studi CON POLITICA

| | WLS | IV | FE | MEM |
|---------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Bias- FAT | -56,111 (34,224) | -117,573** (46,807) | -53,079 (57,769) | 0,090 (939,629) |
| Genuine-PET | 1,824*** (0,001) | 1,826*** (0,001) | 933,101*** (124,334) | 2386,558** (1037,633) |
| Fisica | 0,919 (0,581) | 0,000 (-) | 50,033 (55,296) | 38,311 (516,512) |
| Economica | 0,599 (0,457) | 2,260* (1,076) | 78,965 (84,362) | 94,424 (484,750) |
| SOCSE | -0,055 (0,366) | 1,711** (0,754) | 127,408 (94,877) | -434,949 (631,101) |
| Territoriale | -0,000*** (0,000) | -0,000*** (0,000) | -3,000*** (0,017) | -0,936 (4,765) |
| Europa mediterranea | -2,028 (1,315) | 0,109 (0,134) | -27,091 (57,516) | 69,953 (612,463) |
| N. osservazione | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) | 0,003 (0,002) | 0,003 (0,005) |
| Target specifico | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) |
| Time | -0,035 (0,022) | -0,000*** (0,000) | 0,000 (-) | -2,527 (14,301) |
| OLS | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -173,470 (384,675) |
| DD | -0,670 (0,468) | -0,141 (0,133) | -28,108 (34,519) | 73,489 (260,143) |
| IV | 0,000*** (0,000) | 0,000*** (0,000) | -0,817*** (0,017) | -0,855*** (0,078) |
| Publicato | 2,061 (1,382) | 0,000 (-) | -103,566 (109,102) | -291,240 (844,158) |
| Citazioni | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -3,635 (10,805) |
| Caratteristiche socioeconomiche | 0,919 (0,581) | 0,001*** (0,000) | 50,296 (56,403) | 36,450 (516,627) |
| Quartiere | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 0,000 (-) | 240,306 (535,111) |
| Prezzo immobile | -0,917 (0,583) | -0,002 (0,002) | -51,926 (57,140) | -19,989 (518,947) |
| Mercato immobiliare | 0,000 (-) | 0,000 (-) | -0,733 (0,531) | -2,379 (11,899) |
| Caratteristiche immobile | -0,776 (0,566) | -1,538* (0,726) | -16,364 (25,397) | -114,296 (461,688) |
| N | 554 | 554 | 554 | 554 |

6. Le politiche di *housing* sociale italiane

Come è stato illustrato nel capitolo 2, in definitiva in Italia le politiche di *housing* sociale possono essere identificate nelle politiche di edilizia residenziale sociale che, a loro volta, possono essere identificate con le politiche di edilizia residenziale pubblica, dunque politiche abitative *tout court*. Attraverso la ricostruzione schematica delle misure attuative di tali politiche è stato possibile ricostruire, seppure parzialmente³⁵, un quadro delle azioni relativamente recenti implementate sul territorio nazionale (cfr. tabella 46).

Tabella 46 – Ricostruzione delle misure attuative

| Nome | Tipo | Anno |
|--|---|----------------------------|
| Programmi di riqualificazione urbana (PRU) | Programma | 1992 |
| Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST) | Programma | 1998 |
| Contratti di quartiere | Progetto | 1998 |
| Programma sperimentale "20.000 abitazioni in affitto" | Programma | 2000 |
| Società di trasformazione urbana (STU) | Bando per studi di fattibilità | 2001 |
| Programma straordinario di edilizia residenziale per i dipendenti delle amministrazioni dello Stato | Programma | 2002 |
| Programma per la riduzione del disagio abitativo nei comuni metropolitani | Programma | 2006 |
| Piano nazionale di edilizia abitativa | Piano | 2008 |
| Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile | Programma | 2008 |
| Attuazione del Piano Casa | Piano | 2014 |
| Monitoraggio programma di interventi per il recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari | Monitoraggio programma di attuazione Piano casa | 2014 |
| Progetto "Portello, Tunnel De Gasperi - Gattamelata" | Progetto | Fuori target ³⁶ |

Tale operazione è stata sorretta da due motivazioni consequenziali. Da una parte, si è resa necessaria per comprendere cosa sia possibile valutare in Italia in tema di politiche abitative (dunque di rispondere alla sotto-domanda che guida il capitolo 6) e dall'altra ciò

³⁵ Le informazioni riportate nella tabella 1 sono state estratte dal sito istituzionale del MIT (<http://www.mit.gov.it/temi/casa>) e in seguito rielaborate e sistematizzate in forma tabellare.

³⁶ Progetto fuori target perché si tratta della realizzazione di un tunnel.

ha permesso di iniziare a colmare la carenza di studi empirici sul territorio nazionale italiano emersa dai risultati prodotti dalla metanalisi.

6.1. Interviste al MIT

L'organo statale deputato alla promozione della politica pubblica per la casa in Italia è il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT). Ai fini di una corretta interpretazione dei meccanismi istituzionali di valutazione delle politiche pubbliche per la casa sono stati effettuati tre incontri con altrettanti tecnici impiegati nel dipartimento per le politiche abitative del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Non essendo stato possibile effettuare l'audio registrazione degli incontri, il materiale empirico ottenuto è consistito in una serie di appunti e note registrate sul momento. Anche se le interviste avrebbero dovuto rivestire un ruolo importante ai fini della presente indagine, tuttavia la reticenza da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti a concederle, così come la mancata autorizzazione a registrarle, hanno di fatto reso necessaria una riorganizzazione delle attività di ricerca previste. Nonostante tali difficoltà, grazie a questi incontri è stato possibile raccogliere il punto di vista di coloro che si occupano personalmente dell'elaborazione delle politiche abitative e di indagare come nella pratica viene colto il nesso tra attività di valutazione e *policy making*.

Le interviste si sono basate su una traccia flessibile che prevedeva di affrontare le seguenti questioni:

- Che ruolo riveste il MIT in merito alla valutazione delle politiche abitative?
- Che tipo di valutazione viene fatta?
- Sono disponibili documenti di rendicontazione finale?

Dagli incontri è principalmente emerso che:

- La concezione della ricerca valutativa del MIT è sostanzialmente slegata dalle attività di programmazione e gestione delle politiche abitative. L'attività di valutazione può essere realizzata dalle singole regioni, tuttavia è lasciata alla loro libera iniziativa e i documenti disponibili sono ad esclusivo uso interno.

- Vi è una quasi totale assenza di sistemi di valutazione delle politiche, infatti viene realizzata solo una valutazione economica. Se nel passato si realizzavano report e si commissionavano studi³⁷, ormai tali attività non sono più assicurate.
- Le risorse economiche e politiche sono indirizzate prevalentemente al Piano nazionale di edilizia abitativa (PNEA) e al Piano casa.

La situazione dunque si configura come un vuoto valutativo in cui entrano in gioco altre dinamiche legate al mutamento dei modelli di welfare ma anche a processi di riforma come quello della decentralizzazione dei poteri amministrativi. Tutto ciò, nondimeno, non può tradursi nella totale rinuncia al governo della cosa pubblica anche attraverso gli strumenti della valutazione, soprattutto riguardo a un'area delle politiche pubbliche, quale quella abitativa, che assume, in aggiunta alle ordinarie funzioni di ogni politica pubblica, una funzione sociale e di tutela di diritti fondamentali.

6.2. Il monitoraggio del programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Gli incontri effettuati al MIT con i rappresentanti istituzionali e l'analisi dei documenti prodotti dagli uffici del Ministero hanno messo in evidenza come le energie delle istituzioni centrali in tema di edilizia residenziale sociale si siano concentrati principalmente, se non esclusivamente, sull'attuazione del Piano casa 2014 e sul monitoraggio dei suoi effetti.

Il monitoraggio del programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica è considerata dal MIT una grandissima innovazione sul piano della gestione dei processi decisionali e della trasparenza. Grazie a un applicativo informatico, infatti, il Ministero può raccogliere informazioni puntuali sul tutto il territorio nazionale sullo stato di attuazione degli interventi finanziati dall'ex articolo 4 del cosiddetto Piano casa. Alla realizzazione del monitoraggio, tuttavia, non segue nessun tipo di utilizzo dei dati raccolti. Eppure, questi dati sono l'unico esempio di *database open access* reso

³⁷ Un esempio sono i report sulla condizione abitativa Nomisma 2007 e 2010

disponibile dalle istituzioni sul tema delle politiche abitative pubbliche a livello nazionale.

Anche se si tratta di un monitoraggio meramente amministrativo, tuttavia è possibile ottenere informazioni preziose che possono essere impiegate per sviluppare alcune linee di riflessione da un punto di vista conoscitivo e valutativo. Infatti, è stato possibile elaborare statisticamente i dati e testare ipotesi di ricerca al fine di trarre conclusioni solide dal punto di vista inferenziale e così permettere la generalizzazione dei risultati osservati. Questo è stato possibile principalmente attraverso l'applicazione di tecniche di analisi monovariata e bivariata (per restituire una descrizione accurata), di analisi della varianza e di modelli di regressione logistica (che permettono di testare ipotesi e formulare previsioni).

L'archivio dati, relativo al programma di interventi per il recupero e la razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica dei Comuni e degli ex Istituti autonomi per le case popolari (Iacp), è stato avviato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti come previsto dall'articolo 4, comma 1 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. Per tale attività il MIT ha, dunque, realizzato un sito web che consente la registrazione dei dati sullo stato di avanzamento dei singoli interventi che aggiorna ogni 6 ore a partire dalla mezzanotte. Le informazioni vengono inserite da soggetti designati dagli enti attuatori degli interventi e abilitati presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il coordinamento e la validazione dei dati sono affidati a responsabili regionali: 251 soggetti per l'inserimento dati e 19 responsabili regionali³⁸.

I dati contenuti nel dataset che verrà in questa sede analizzato, si riferiscono a due linee di intervento. Da una parte, gli interventi A1 che sono destinati agli alloggi sfitti o vuoti a causa di piccoli danni o problemi che ne pregiudicano l'abitabilità; a questo tipo di interventi sono stati erogati finanziamenti fino a 15.000 € ciascuno da attuare con la massima urgenza. Dall'altra, la linea B1 è destinata agli alloggi in cattivo stato per i quali si rende necessaria una manutenzione straordinaria più impegnativa, che prevede uno stanziamento fino a 50.000 € per intervento.

³⁸ <http://www.mit.gov.it/progetti/Applicativo-Polabit>.

Il dataset, che è stato scaricato dal sito del MIT in formato csv in data 14 giugno 2018, è relativo a 5560 interventi di recupero e razionalizzazione del patrimonio ERP sull'intero territorio nazionale. Il file si presenta, dunque, come una matrice composta da 5560 casi X 19 variabili contenente le seguenti informazioni:

- 1- Codice univoco dell'intervento di recupero
- 2- Data di ultimo monitoraggio dell'intervento di recupero
- 3- Periodo finanziario in cui è previsto l'intervento di recupero: 2014-2017 o 2014-2024
- 4- Tipologia dell'intervento: A1 (Alloggi sfitti o vuoti a causa di piccoli danni o problemi che però ne compromettono l'abitabilità), B1 (Alloggi in cattivo stato per i quali si rende necessaria una manutenzione straordinaria più impegnativa)
- 5- Ente attuatore dell'intervento di recupero
- 6- Tipo dell'Ente Attuatore: Comune o ex Iacp
- 7- Stato della richiesta di finanziamento dell'intervento: completato, da completare, da rivedere, non più realizzabile
- 8- ID del comune in cui è localizzato l'intervento di recupero
- 9- Nome del comune in cui è localizzato l'intervento di recupero
- 10- Codice Istat del comune in cui è localizzato l'intervento di recupero
- 11- Nome della provincia in cui è localizzato l'intervento di recupero
- 12- Nome della regione in cui è localizzato l'intervento di recupero
- 13- Indirizzo dell'intervento di recupero
- 14- Importo finanziato per l'intervento di recupero
- 15- Numero di alloggi oggetto dell'intervento
- 16- Data inizio dei lavori di recupero
- 17- Data fine dei lavori di recupero
- 18- Numero di alloggi oggetto dell'intervento assegnati a cittadini beneficiari
- 19- Numero di sfratti sugli alloggi oggetto dell'intervento

6.2.1. *Statistiche descrittive*

In tale sezione sono presentate a livello descrittivo le caratteristiche degli interventi oggetto di monitoraggio. Nella tabella 47 si può osservare che la distribuzione regionale degli interventi si concentra principalmente in alcune regioni: in Toscana sono localizzati il 16,26% degli interventi, in Emilia Romagna il 16,03%, in Piemonte l'11,6% e in Abruzzo il 9,42%. Sul versante opposto, le regioni con una concentrazione minore di interventi, dovuta soprattutto al minore peso demografico, sono la Valle d'Aosta con lo 0,20%, l'Umbria con lo 0,83% e il Molise con lo 0,9%. Il Trentino alto Adige non fa parte del monitoraggio del programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio ERP, in quanto la regione e le provincie autonome reindirizzano i fondi nell'edilizia scolastica (fonte di questa informazione è il MIT durante gli incontri).

Tabella 47 – Distribuzione regionale dei progetti di recupero

| | Frequenza | Percentuale |
|-----------------------|------------------|--------------------|
| Abruzzo | 524 | 9,42% |
| Basilicata | 114 | 2,05% |
| Calabria | 77 | 1,38% |
| Campania | 62 | 1,12% |
| Emilia Romagna | 891 | 16,03% |
| Friuli Venezia Giulia | 353 | 6,35% |
| Lazio | 386 | 6,94% |
| Liguria | 179 | 3,22% |
| Lombardia | 284 | 5,11% |
| Marche | 170 | 3,06% |
| Molise | 51 | 0,92% |
| Piemonte | 645 | 11,60% |
| Puglia | 151 | 2,72% |
| Sardegna | 290 | 5,22% |
| Sicilia | 211 | 3,79% |
| Toscana | 904 | 16,26% |
| Umbria | 46 | 0,83% |
| Valle d'Aosta | 11 | 0,20% |
| Veneto | 211 | 3,79% |
| Italia | 5560 | 100% |

Il grafico 3 illustra efficacemente tale distribuzione permettendone la visualizzazione a livello territoriale.

Grafico 3 – Distribuzione regionale dei progetti di recupero (v.a.)



Al fine di permettere le successive analisi sono state aggregate le regioni in macro-aree territoriali (cfr. Tabella 48): nord Italia (Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle d'Aosta, Veneto); centro Italia (Lazio, Marche, Toscana, Umbria); sud Italia e Italia insulare (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia). Dalla tabella successiva si può osservare che il 46,29% degli interventi sono nel nord Italia, il 27,09% nel centro e il 26,62% nel sud Italia e nell'Italia insulare.

Tabella 48 – Distribuzione per macro-area geografica

| | Frequenza | Percentuale |
|-------------|-----------|-------------|
| Nord | 2574 | 46,29% |
| Centro | 1506 | 27,09% |
| Sud e isole | 1480 | 26,62% |
| Totale | 5560 | 100% |

Come già descritto, gli interventi monitorati si articolano secondo due linee: da una parte, gli interventi A1 che usufruiscono di finanziamenti di piccola entità fino ad un massimo di 15.000 €; dall'altra, gli interventi B1 per i quali vengono stanziati fino a 50.000 €. La tabella 49 illustra la distribuzione degli interventi tenendo conto di questa distinzione che risulta leggermente sbilanciata. Infatti, il 58,38% degli interventi appartiene alla tipologia A1, mentre il restante 41,62% agli interventi B1.

Tabella 49 – Linea d'intervento dei progetti di recupero

| | Frequenza | Percentuale |
|--------|-----------|-------------|
| A1 | 3246 | 58,38% |
| B1 | 2314 | 41,62% |
| Totale | 5560 | 100% |

Le variabili 5 e 6 hanno il compito di registrare l'ente attuatore dell'intervento di recupero e il tipo di ente, se si tratta di un Comune o di un ex Iacp. Vista l'estrema analiticità della prima variabile si è deciso di optare esclusivamente per l'utilizzo della seconda. Il tipo di ente attuatore risulta essere prevalentemente un ex Iacp nell'87,64% dei casi, mentre gli interventi di recupero attuati da parte di un Comune rappresentano il 12,36% (cfr. tabella 50).

Tabella 50 – Tipo di attuttore del progetto

| | Frequenza | Percentuale |
|---------|-----------|-------------|
| Comune | 687 | 12,36% |
| Ex Iacp | 4873 | 87,64% |
| Totale | 5560 | 100% |

Rispetto al periodo finanziario in cui è previsto l'intervento di recupero, si può osservare come per il 60,52% si tratti del periodo 2014-2017, pertanto concluso, mentre il 39,48% si riferisce al periodo 2014-2024 (cfr. tabella 51).

Tabella 51 – Annualità degli interventi

| | Frequenza | Percentuale |
|-----------|-----------|-------------|
| 2014-2017 | 3365 | 60,52% |
| 2014-2024 | 2195 | 39,48% |
| Totale | 5560 | 100% |

Tra le variabili teoricamente rilevanti ai fini dell'analisi, lo stato di attuazione dell'intervento di recupero può assumere quattro modalità. Il 14,93% degli interventi risultano completati, il 71,56% da completare, l'1,06% da rivedere e il 12,45% non è più realizzabile (cfr. tabella 52).

Contrariamente a quanto si possa pensare, e come si vedrà più approfonditamente in seguito, lo stato di attuazione del progetto non corrisponde all'assegnazione degli alloggi. Ad esempio, tra gli interventi non più realizzabili o da rivedere risultano assegnazioni di alloggi.

Tabella 52 – Stato di attuazione dei progetti

| | Frequenza | Percentuale |
|----------------------|-----------|-------------|
| Completato | 830 | 14,93% |
| Da completare | 3979 | 71,56% |
| Da rivedere | 59 | 1,06% |
| Non più realizzabile | 692 | 12,45% |
| Totale | 5560 | 100% |

Relativamente all'assegnazione di alloggi erano previste 26.205 assegnazioni a fronte delle 4.310 effettivamente conferite, quindi circa 16 alloggi assegnati ogni 100 previsti. Dicotomizzando tale variabile in interventi che assegnano almeno un alloggio e interventi che non assegnano alcun alloggio si può osservare come circa il 64,68% degli interventi di recupero non abbiano assegnato alcun alloggio, mentre per il 35,32% è stato assegnato almeno un alloggio tra quelli previsti (cfr. tabella 53).

Tabella 53 – Assegnazione alloggi

| | Frequenza | Percentuale |
|--------------------|-----------|-------------|
| Nessun alloggio | 3596 | 64,68% |
| Almeno un alloggio | 1964 | 35,32% |
| Totale | 5560 | 100% |

Dopo aver preso in considerazione a livello monovariato le diverse variabili del dataset ritenute rilevanti ai fini dell'analisi, è utile passare alla lettura delle distribuzioni bivariate per individuare la presenza di relazioni tra variabili statisticamente significative attraverso l'ausilio del test del chi-quadro. Il test del chi-quadro è un test delle ipotesi che si basa su una logica di falsificazione. In sostanza, si tratta di falsificare l'ipotesi nulla H_0 che sostiene l'assenza di una relazione statistica tra le due variabili prese in esame. Se il valore di p , ovvero la probabilità di commettere un errore rifiutando l'ipotesi nulla, è (convenzionalmente) inferiore al 5% possiamo respingere l'ipotesi di assenza di relazione e, di conseguenza, accettiamo l'ipotesi alternativa di ricerca H_1 che sostiene l'esistenza di una relazione. Al fine di osservare l'influenza delle variabili indipendenti (poste in colonna) sulla variabile di output assegnazione di alloggi dicotomica (posta in riga) si è scelto di adottare una percentualizzazione per colonna (ad eccezione della tabella 54 in cui verranno invertite le posizioni delle variabili ma verrà

adottata una percentualizzazione per riga). Nella tabella 54 è possibile osservare a livello regionale quanti dei progetti hanno effettuato almeno un'assegnazione di alloggio o nessuna assegnazione. Nei grafici 4 e 5 è possibile esplorare gli stessi dati attraverso una rappresentazione visiva.

Tabella 54 – Regione per assegnazione alloggi

| | | Nessuno | Almeno uno | Totale |
|-----------------------|------|----------------|-------------------|---------------|
| Abruzzo | v.a. | 500 | 24 | 524 |
| | % | 95,4% | 4,6% | 100,0% |
| Basilicata | v.a. | 105 | 9 | 114 |
| | % | 92,1% | 7,9% | 100,0% |
| Calabria | v.a. | 72 | 5 | 77 |
| | % | 93,5% | 6,5% | 100,0% |
| Campania | v.a. | 44 | 18 | 62 |
| | % | 71,0% | 29,0% | 100,0% |
| Emilia Romagna | v.a. | 377 | 514 | 891 |
| | % | 42,3% | 57,7% | 100,0% |
| Friuli Venezia Giulia | v.a. | 123 | 230 | 353 |
| | % | 34,8% | 65,2% | 100,0% |
| Lazio | v.a. | 274 | 112 | 386 |
| | % | 71,0% | 29,0% | 100,0% |
| Liguria | v.a. | 52 | 127 | 179 |
| | % | 29,1% | 70,9% | 100,0% |
| Lombardia | v.a. | 209 | 75 | 284 |
| | % | 73,6% | 26,4% | 100,0% |
| Marche | v.a. | 134 | 36 | 170 |
| | % | 78,8% | 21,2% | 100,0% |
| Molise | v.a. | 42 | 9 | 51 |
| | % | 82,4% | 17,6% | 100,0% |
| Piemonte | v.a. | 385 | 260 | 645 |
| | % | 59,7% | 40,3% | 100,0% |
| Puglia | v.a. | 100 | 51 | 151 |
| | % | 66,2% | 33,8% | 100,0% |
| Sardegna | v.a. | 248 | 42 | 290 |
| | % | 85,5% | 14,5% | 100,0% |
| Sicilia | v.a. | 174 | 37 | 211 |
| | % | 82,5% | 17,5% | 100,0% |
| Toscana | v.a. | 565 | 339 | 904 |
| | % | 62,5% | 37,5% | 100,0% |
| Umbria | v.a. | 6 | 40 | 46 |
| | % | 13,0% | 87,0% | 100,0% |
| Valle d'Aosta | v.a. | 1 | 10 | 11 |
| | % | 9,1% | 90,9% | 100,0% |
| Veneto | v.a. | 185 | 26 | 211 |
| | % | 87,7% | 12,3% | 100,0% |
| Totale | v.a. | 3596 | 1964 | 5560 |
| | % | 64,7% | 35,3% | 100,0% |

Grafico 4 – Percentuale di interventi nelle regioni che non hanno effettuato nessuna assegnazione

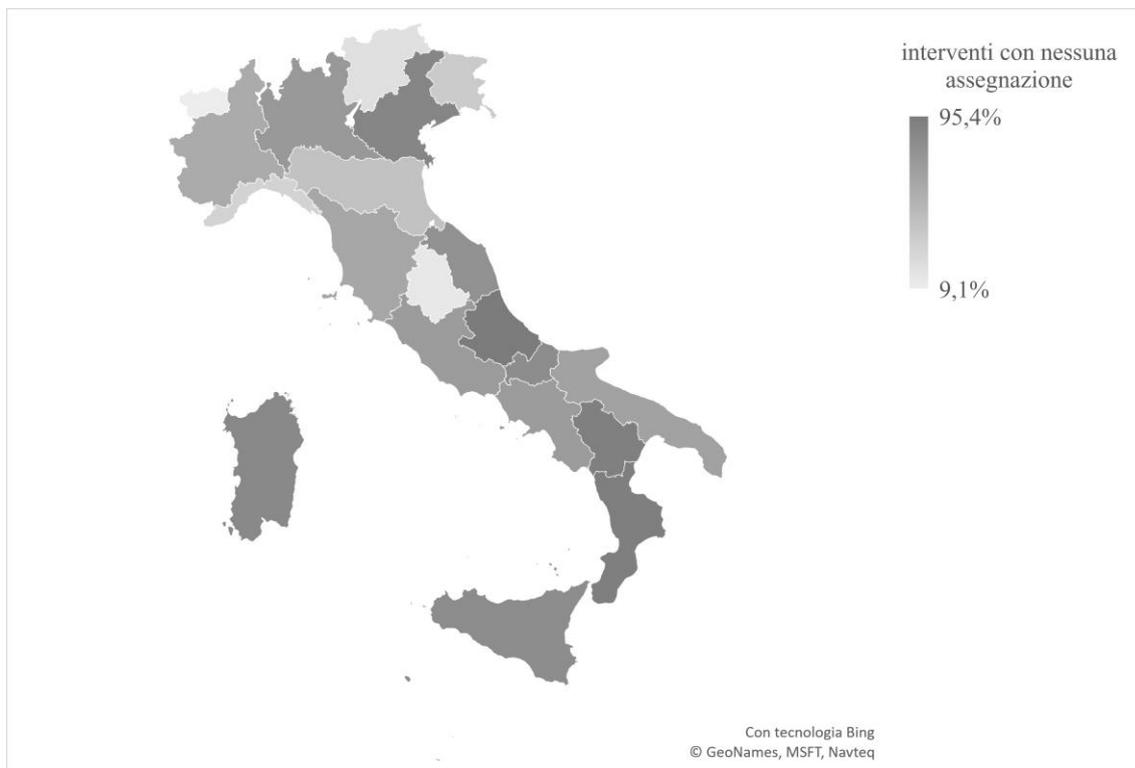
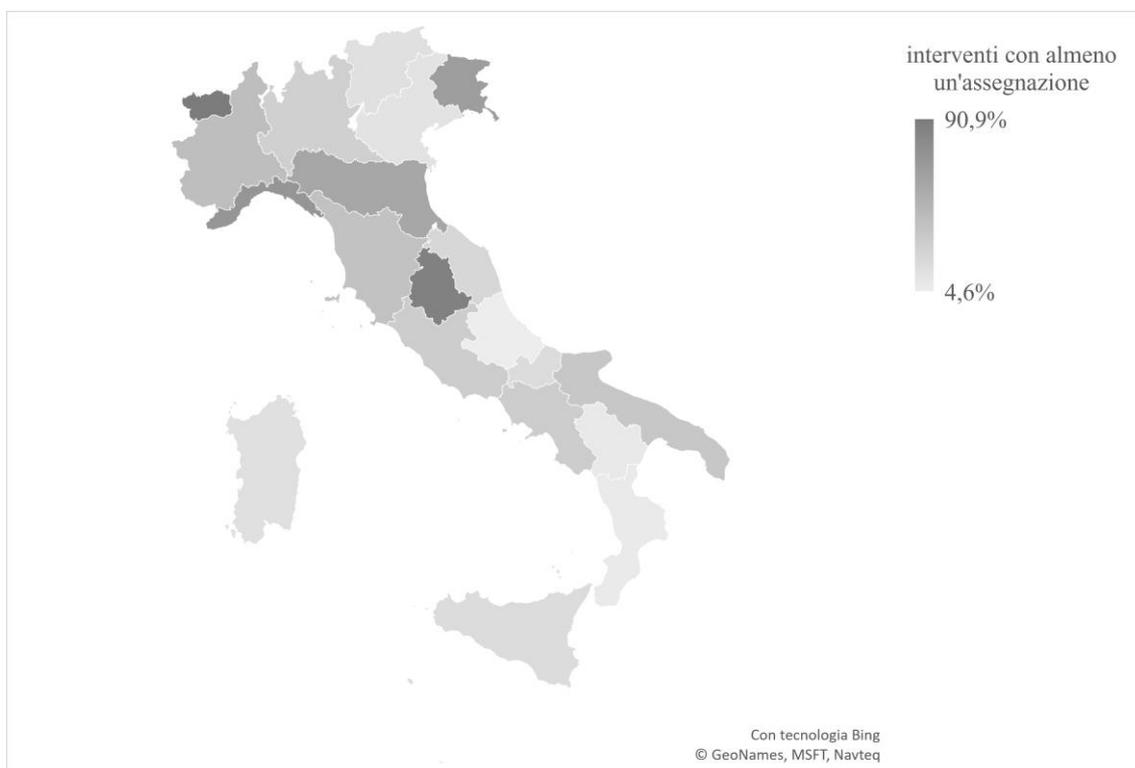


Grafico 5 – Percentuale di interventi nelle regioni che hanno assegnato almeno un alloggio



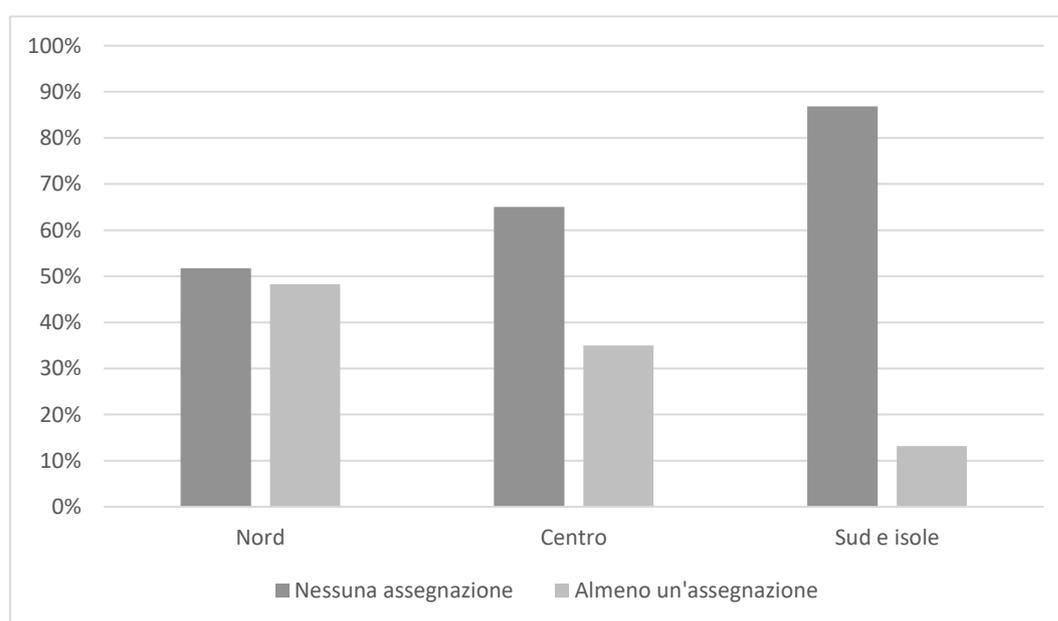
Dalla tabella 55 e dal grafico 6 si può osservare come l'esito degli interventi che non producono nessuna assegnazione di alloggi sia per il sud e le isole l'86,8% dei casi, il 65% per il centro e il 51,7% per il nord Italia. Di converso, la percentuale di interventi che assegnano almeno un alloggio si attesta al 13,2% per il sud e le isole, al 35% per il centro e al 48,3% per il nord. Anche il test del chi quadrato sembra suggerire l'esistenza di un'associazione statisticamente significativa tra l'area geografica dell'intervento e il risultato in termini di assegnazione di alloggi.

Tabella 55 – Area geografica per assegnazione alloggi

| | | Nord | Centro | Sud e isole | Totale |
|-------------------------------|------|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Nessuna assegnazione | v.a. | 1332 | 979 | 1285 | 3596 |
| | % | 51,7% | 65,0% | 86,8% | 64,7% |
| Almeno un'assegnazione | v.a. | 1242 | 527 | 195 | 1964 |
| | % | 48,3% | 35,0% | 13,2% | 35,3% |
| Totale | v.a. | 2574 | 1506 | 1480 | 5560 |
| | % | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

χ^2 con $p < 0,000$

Grafico 6 – Area geografica per assegnazione alloggi



La tabella di contingenza tra annualità di finanziamento e assegnazione degli alloggi permette, da una parte di apprezzare quanti tra gli interventi che hanno concluso il periodo di finanziamento abbiano o meno assegnato alloggi, dall'altra, di osservare lo stato di attuazione degli interventi che debbono ancora concludere tale periodo. In effetti, è

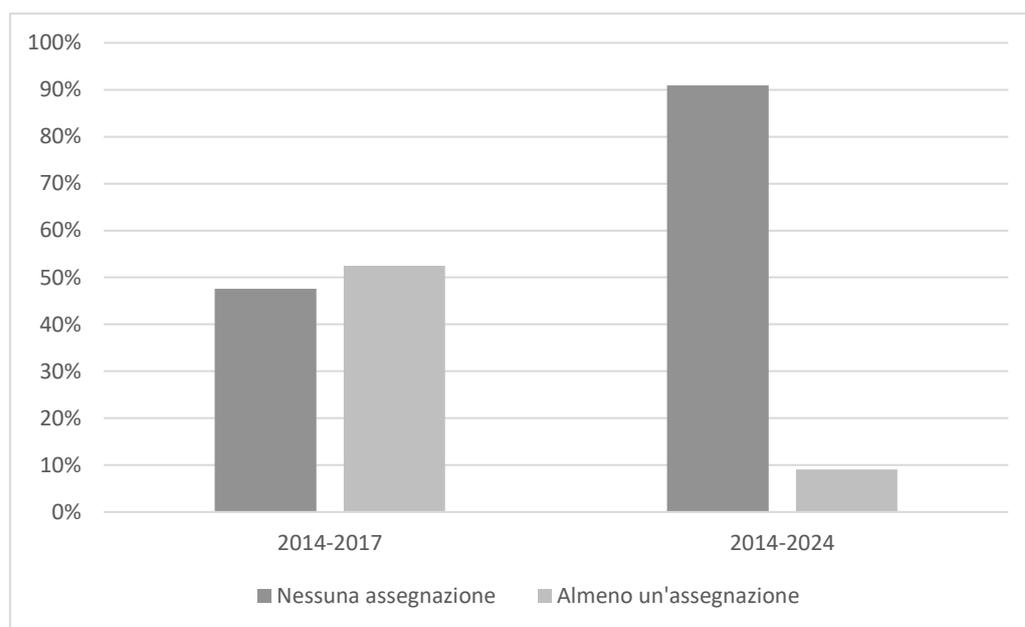
possibile constatare come esista un divario notevole tra i due periodi: per il 2014-2017 il 47,5% degli interventi non hanno assegnato alloggi, mentre tale quota sale al 90,9% per il periodo 2014-2024. Gli interventi dell'annualità 2014-2017 che assegnano almeno un alloggio superano appena la metà con una quota pari al 52,5%, quota che scende al 9,1% se consideriamo il periodo 2014-2024 (cfr. tabella 56 e grafico 7).

Tabella 56 – Annualità di finanziamento per assegnazione alloggi

| | | 2014-2017 | 2014-2024 | Totale |
|-------------------------------|------|-----------|-----------|--------|
| Nessuna assegnazione | v.a. | 1600 | 1996 | 3596 |
| | % | 47,5% | 90,9% | 64,7% |
| Almeno un'assegnazione | v.a. | 1765 | 199 | 1964 |
| | % | 52,5% | 9,1% | 35,3% |
| Totale | v.a. | 3365 | 2195 | 5560 |
| | % | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

χ^2 con $p < 0,000$

Grafico 7 – Annualità di finanziamento per assegnazione alloggi



La tabella 57 e il grafico 8 mettono in relazione la linea di intervento con l'assegnazione di alloggi. Come già esposto in precedenza, la linea A1 eroga finanziamenti destinati a interventi di piccola entità fino a un massimo di 15.000 €, mentre la linea B1 è destinata a progetti più grandi fino a un massimo di 50.000 €. La distribuzione congiunta delle due variabili risulta decisamente sbilanciata: gli interventi che non producono assegnazione sono il 45,9% per la linea A1 e il 91% per la linea B1, mentre quelli che producono

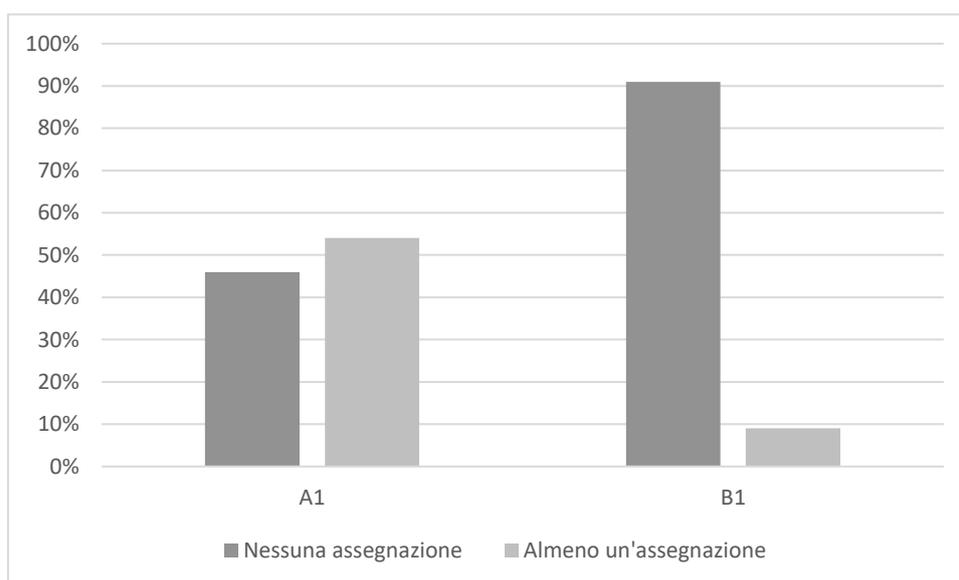
almeno un'assegnazione sono il 54,1% per gli A1 e il 9% per i B1. Tale associazione risulta altamente significativa con valori di p inferiori allo 0,000.

Tabella 57 – Linea d'intervento per assegnazione alloggi

| | | A1 | B1 | Totale |
|-------------------------------|------|-----------|-----------|---------------|
| Nessuna assegnazione | v.a. | 1491 | 2105 | 3596 |
| | % | 45,9% | 91,0% | 64,7% |
| Almeno un'assegnazione | v.a. | 1755 | 209 | 1964 |
| | % | 54,1% | 9,0% | 35,3% |
| Totale | v.a. | 3246 | 2314 | 5560 |
| | % | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

χ^2 con $p < 0,000$

Grafico 8 – Linea d'intervento per assegnazione alloggi



Anche se i risultati fino a qui raggiunti dal programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio ERP non sembrano soddisfacenti, tuttavia nel trarre conclusioni occorre prendere in considerazione il fatto che alcuni degli interventi fanno parte di un periodo finanziario non ancora terminato. Se stratifichiamo l'analisi per la variabile periodo di finanziamento (cfr. tabella 58) possiamo notare come gli interventi B1 che appartengono all'annualità 2014-2017 siano numericamente molto inferiori agli interventi B1 del periodo 2014-2024, ciononostante le percentuali di interventi B1 che non producono assegnazione e che ne producono almeno una rimangono pressoché invariate considerando le due annualità, senza alterarne i livelli di significatività del chi-quadro.

Un'ulteriore considerazione che è possibile formulare osservando la tabella 58 è che la totalità degli interventi che appartengono alla linea A1 fanno parte del periodo di finanziamento 2014-2017, dunque già concluso.

Tabella 58 – Linea d'intervento per assegnazione alloggi per annualità di finanziamento

| | | | A1 | B1 | Totale |
|------------------|-------------------------------|------|-----------|-----------|---------------|
| 2014-2017 | Nessuna assegnazione | v.a. | 1491 | 109 | 1600 |
| | | % | 45,9% | 91,6% | 47,5% |
| | Almeno un'assegnazione | v.a. | 1755 | 10 | 1765 |
| | | % | 54,1% | 8,4% | 52,5% |
| | Totale | v.a. | 3246 | 119 | 3365 |
| | | % | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| 2014-2024 | Nessuna assegnazione | v.a. | | 1996 | 1996 |
| | | % | | 90,9% | 90,9% |
| | Almeno un'assegnazione | v.a. | | 199 | 199 |
| | | % | | 9,1% | 9,1% |
| | Totale | v.a. | | 2195 | 2195 |
| | | % | | 100,0% | 100,0% |
| Totale | Nessuna assegnazione | v.a. | 1491 | 2105 | 3596 |
| | | % | 45,9% | 91,0% | 64,7% |
| | Almeno un'assegnazione | v.a. | 1755 | 209 | 1964 |
| | | % | 54,1% | 9,0% | 35,3% |
| | Totale | v.a. | 3246 | 2314 | 5560 |
| | | % | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

χ^2 con $p < 0,000$

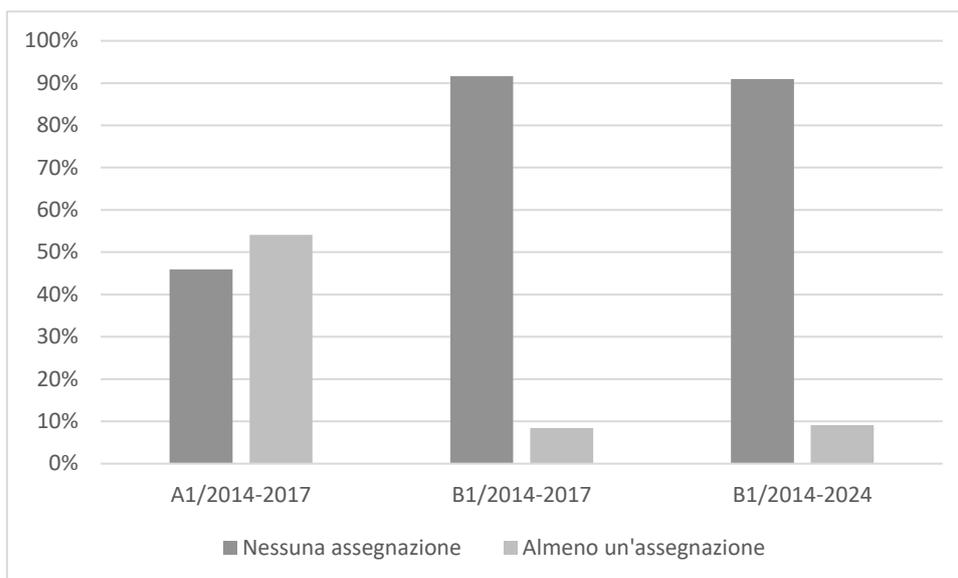
Vista l'estrema importanza di mantenere, sia l'informazione circa la linea d'intervento – grandi o piccoli finanziamenti –, sia il periodo di finanziamento – che permette di distinguere tra periodo concluso e periodo ancora in corso –, è stato costruito un indice tipologico che ha restituito tre tipi di intervento: linea A1 nel periodo 2014-2017; linea B1 nel periodo 2014-2017; linea B1 nel periodo 2014-2024. La tabella 59 e il grafico 9 illustrano in maniera maggiormente sintetica gli stessi risultati riportati dalla tabella 58.

Tabella 59 – Tipo di intervento per assegnazione alloggi

| | | A1/2014-2017 | B1/2014-2017 | B1/2014-2024 | Totale |
|-------------------------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| Nessuna assegnazione | v.a. | 1491 | 109 | 1996 | 3596 |
| | % | 45,9% | 91,6% | 90,9% | 64,7% |
| Almeno un'assegnazione | v.a. | 1755 | 10 | 199 | 1964 |
| | % | 54,1% | 8,4% | 9,1% | 35,3% |
| Totale | v.a. | 3246 | 119 | 2195 | 5560 |
| | % | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

χ^2 con $p < 0,000$

Grafico 9 – Tipo di intervento per assegnazione alloggio



I risultati in termini di assegnazione variano sensibilmente anche in funzione del tipo di attuatore; si può osservare, infatti, come gli interventi attuati dai Comuni non assegnino alcun alloggio nel 79,3% degli interventi, contro il 62,6% di quelli attuati da ex IACP (cfr. tabella 60 e grafico 10).

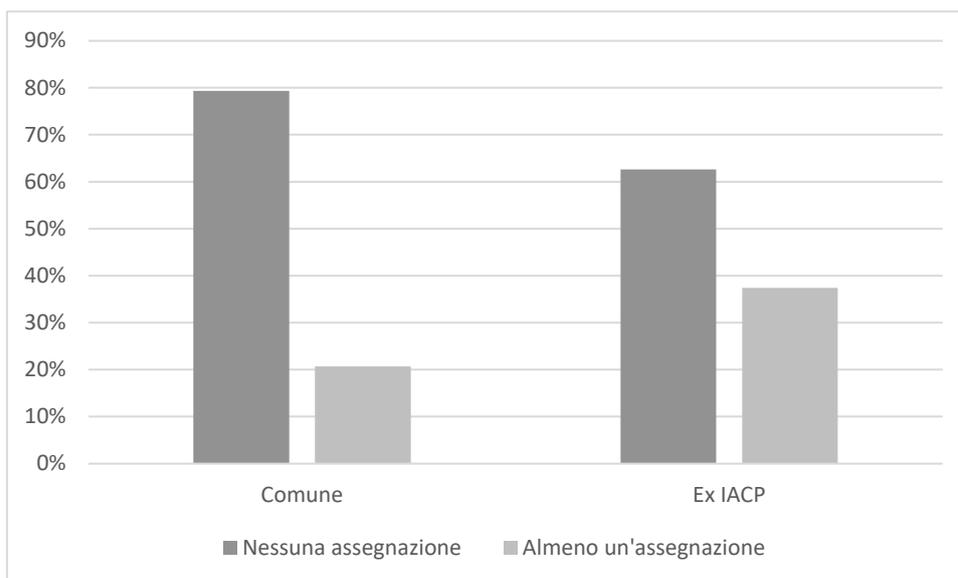
Tabella 60 – Tipo di attuatore dell'intervento per assegnazione alloggi

| | | Comune | Ex IACP | Totale |
|-------------------------------|------|---------------|----------------|---------------|
| Nessuna assegnazione | v.a. | 545 | 3051 | 3596 |
| | % | 79,3% | 62,6% | 64,7% |
| Almeno un'assegnazione | v.a. | 142 | 1822 | 1964 |
| | % | 20,7% | 37,4% | 35,3% |
| Totale | v.a. | 687 | 4873 | 5560 |
| | % | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

χ^2 con $p < 0,000$

Specularmente, gli interventi che producono almeno un'assegnazione rappresentano il 20,7% quando l'attuatore è un comune, mentre la quota sale al 37,4% se il tipo di attuatore è un ex IACP. Anche per la distribuzione congiunta del tipo di attuatore e dell'assegnazione di alloggi l'associazione tra le due variabili risulta statisticamente significativa con probabilità di errore inferiore allo 0,000.

Grafico 10 – Tipo di attuatore dell'intervento per assegnazione alloggi



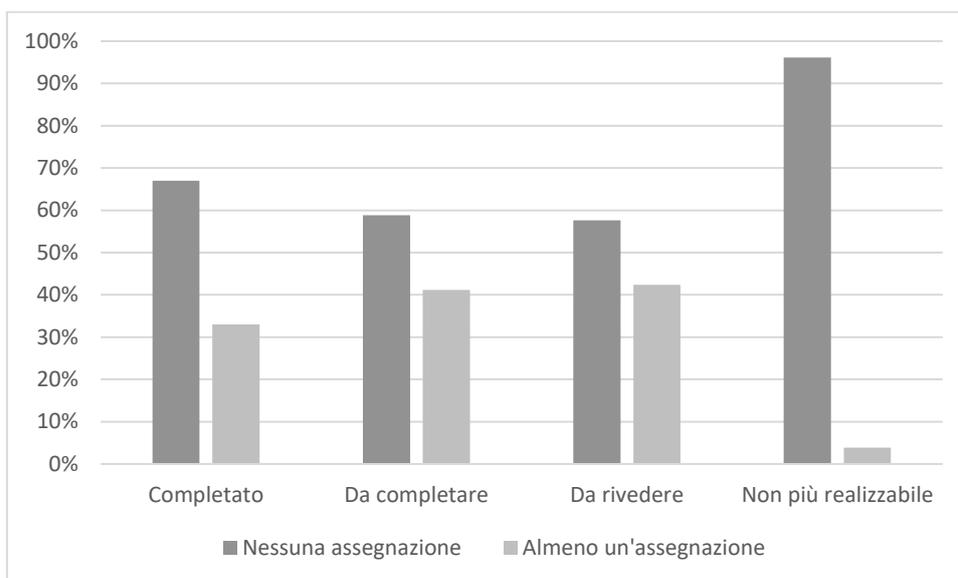
Considerando, invece, lo stato di attuazione unitamente all'assegnazione possiamo osservare che gli interventi completati assegnano almeno un alloggio per il 33% dei casi, quota che paradossalmente sale al 41,2% e al 42,4% rispettivamente per gli interventi da completare e da rivedere, e che costituisce il 3,9% degli interventi non più realizzabili. Per ciò che riguarda gli interventi che non effettuano alcuna assegnazione questi rappresentano il 67% di quelli completati, il 58,8% per quelli da completare, il 57,6% di quelli da revisionare e il 96,1% dei non più realizzabili (cfr. tabella 61 e grafico 11).

Tabella 61 – Stato di attuazione per assegnazione alloggio

| | | Compl. | Da compl. | Da riv. | Non real. | Totale |
|-------------------------------|------|--------|-----------|---------|-----------|--------|
| Nessuna assegnazione | v.a. | 556 | 2341 | 34 | 665 | 3596 |
| | % | 67,0% | 58,8% | 57,6% | 96,1% | 64,7% |
| Almeno un'assegnazione | v.a. | 274 | 1638 | 25 | 27 | 1964 |
| | % | 33,0% | 41,2% | 42,4% | 3,9% | 35,3% |
| Totale | v.a. | 830 | 3979 | 59 | 692 | 5560 |
| | % | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

χ^2 con $p < 0,000$

Grafico 11 – Stato di attuazione per assegnazione alloggio



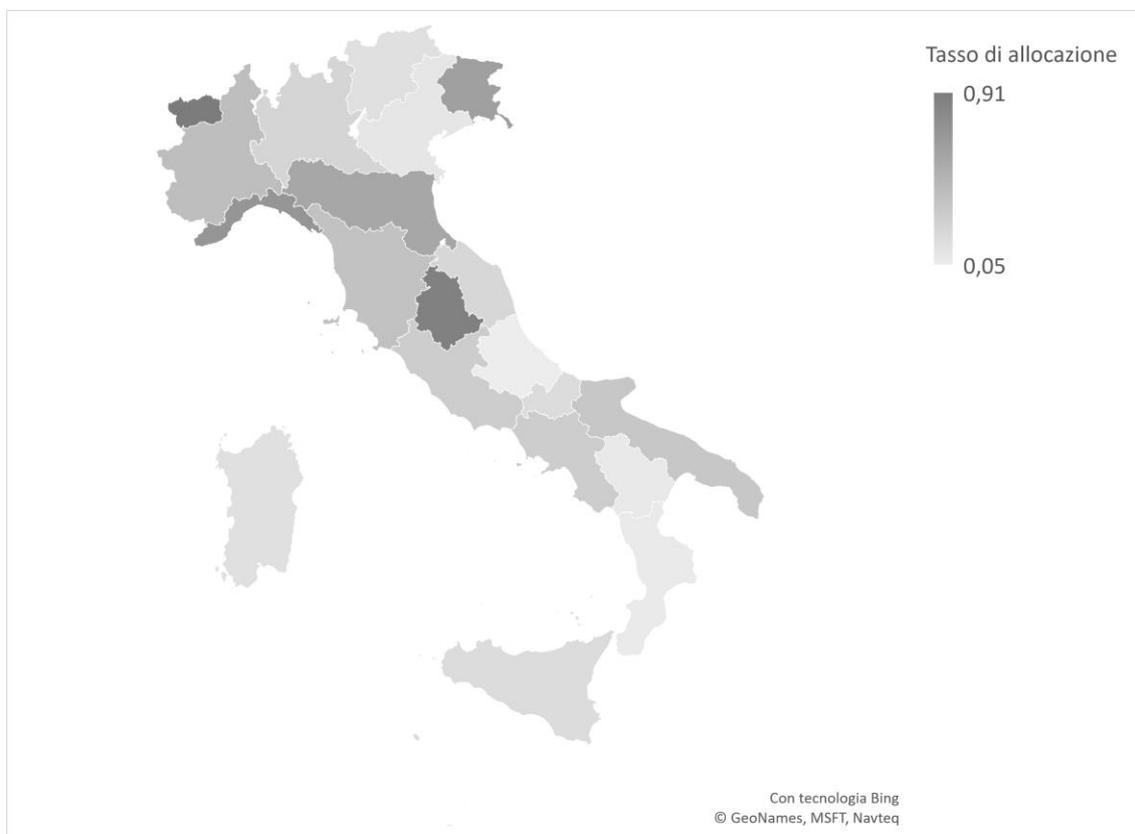
Le analisi fino a qui riportate hanno preso in considerazione come variabile di *outcome* la dicotomizzazione dell'assegnazione alloggi. Tuttavia, è possibile disporre di due variabili centrali ai fini della valutazione dei risultati raggiunti rispetto agli obiettivi dichiarati: gli alloggi oggetto d'intervento, complessivamente 26.205, e gli alloggi oggetto d'intervento assegnati a cittadini beneficiari, in totale 4.310. Calcolando il tasso di assegnazione come il quoziente del n. alloggi/n. alloggi assegnati è possibile svolgere analisi interessanti ai fini della riflessione sugli esiti del programma.

La tabella 62 e il grafico 12 mostrano i tassi regionali di assegnazione degli alloggi oggetto di intervento. A fronte di un tasso nazionale di assegnazione alloggi dello 0,35 possiamo affermare che l'obiettivo quantitativo finale del programma è mediamente ancora lontano: solo il 35% degli alloggi previsti è stato finora assegnato. Tuttavia, è possibile rilevare ampie differenze tra le regioni: i tassi più alti di assegnazione sono stati registrati per la Valle d'Aosta con lo 0,91, seguita dall'Umbria con lo 0,87 e, a decrescere, la Liguria con lo 0,71, il Friuli Venezia Giulia con lo 0,64 e l'Emilia Romagna con lo 0,58. Sul versante opposto: l'Abruzzo 0,05; la Calabria 0,06; la Basilicata 0,08; il Veneto 0,10; la Sardegna 0,14; il Molise e la Sardegna 0,18.

Tabella 62 – Tasso regionale di assegnazione alloggi

| Regione | Tasso |
|-----------------------|-------------|
| Abruzzo | 0,05 |
| Basilicata | 0,08 |
| Calabria | 0,06 |
| Campania | 0,29 |
| Emilia-Romagna | 0,58 |
| Friuli Venezia Giulia | 0,64 |
| Lazio | 0,29 |
| Liguria | 0,71 |
| Lombardia | 0,23 |
| Marche | 0,21 |
| Molise | 0,18 |
| Piemonte | 0,40 |
| Puglia | 0,34 |
| Sardegna | 0,14 |
| Sicilia | 0,18 |
| Toscana | 0,38 |
| Umbria | 0,87 |
| Valle d'Aosta | 0,91 |
| Veneto | 0,10 |
| Italia | 0,35 |

Grafico 12 – Tasso di assegnazione alloggi a livello regionale



6.2.2. *Analisi della varianza*

Vista la natura della variabile tasso di assegnazione alloggi e delle altre variabili esaminate precedentemente si utilizzerà l'analisi della varianza³⁹.

Le tabelle 63 e 64 riportano i risultati dell'analisi della varianza applicata alla variabile cardinale dipendente tasso di assegnazione alloggi e alla variabile categoriale indipendente regione dove è stato implementato l'intervento. Possiamo osservare come le medie dei tassi nei gruppi regione differiscano significativamente tra loro. Essendo la F di Fisher sensibilmente superiore a 1, possiamo rifiutare l'ipotesi di uguaglianza tra le medie regionali dei tassi di assegnazione alloggi e, quindi, di indipendenza tra le due variabili, commettendo un errore inferiore allo 0,000% ($p < 0,000$). Tuttavia, la forza della relazione tra queste due variabili non sembra raggiungere un elevato grado di intensità: il coefficiente η^2 indica che solo il 17,6% della variabilità del tasso di assegnazione è attribuibile alla regione dove è stato attuato l'intervento.

Tabella 63 – Report Anova tasso di assegnazione alloggi per regione

| | Media | N | DS | Min | Max | Var | Curt | Asim | ES |
|------------|--------------|----------|-----------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-----------|
| Abruzzo | 0,046 | 524 | 0,209 | 0 | 1 | 0,044 | 17,055 | 4,358 | 0,009 |
| Basilicata | 0,079 | 114 | 0,271 | 0 | 1 | 0,073 | 8,158 | 3,165 | 0,025 |
| Calabria | 0,065 | 77 | 0,248 | 0 | 1 | 0,062 | 11,265 | 3,602 | 0,028 |
| Campania | 0,290 | 62 | 0,458 | 0 | 1 | 0,209 | -1,141 | 0,947 | 0,058 |
| Emi-Rom | 0,577 | 891 | 0,494 | 0 | 1 | 0,244 | -1,907 | -0,311 | 0,017 |
| Friuli-Ven | 0,635 | 353 | 0,476 | 0 | 1 | 0,227 | -1,667 | -0,565 | 0,025 |
| Lazio | 0,290 | 386 | 0,454 | 0 | 1 | 0,207 | -1,144 | 0,928 | 0,023 |
| Liguria | 0,709 | 179 | 0,455 | 0 | 1 | 0,207 | -1,147 | -0,931 | 0,034 |
| Lombardia | 0,226 | 283 | 0,404 | 0 | 1 | 0,163 | -0,249 | 1,297 | 0,024 |
| Marche | 0,212 | 170 | 0,410 | 0 | 1 | 0,168 | 0,027 | 1,424 | 0,031 |
| Molise | 0,176 | 51 | 0,385 | 0 | 1 | 0,148 | 1,101 | 1,749 | 0,054 |
| Piemonte | 0,403 | 645 | 0,491 | 0 | 1 | 0,241 | -1,849 | 0,396 | 0,019 |
| Puglia | 0,338 | 151 | 0,475 | 0 | 1 | 0,225 | -1,540 | 0,693 | 0,039 |
| Sardegna | 0,145 | 290 | 0,353 | 0 | 1 | 0,124 | 2,131 | 2,029 | 0,021 |
| Sicilia | 0,175 | 211 | 0,381 | 0 | 1 | 0,145 | 0,966 | 1,720 | 0,026 |
| Toscana | 0,376 | 904 | 0,487 | 0 | 2 | 0,237 | -1,628 | 0,544 | 0,016 |
| Umbria | 0,870 | 46 | 0,341 | 0 | 1 | 0,116 | 3,291 | -2,269 | 0,050 |
| V. d'Aosta | 0,909 | 11 | 0,302 | 0 | 1 | 0,091 | 11,000 | -3,317 | 0,091 |
| Veneto | 0,100 | 211 | 0,283 | 0 | 1 | 0,080 | 5,396 | 2,651 | 0,019 |
| Italia | 0,349 | 5559 | 0,476 | 0 | 2 | 0,226 | -1,577 | 0,636 | 0,006 |

³⁹ Si rimanda alla nota metodologica al capitolo 6 (riportata a chiusura del presente capitolo) per una prima presentazione della tecnica di analisi. Per una trattazione esaustiva e dimostrazione matematica vedi Blalock (1969) e Corbetta (2014).

Tabella 64 – Anova tasso di assegnazione alloggi per regione

| | Somma dei quadrati | gl | Media quadratica | F | Sign. |
|----------------|---------------------------|-----------|-------------------------|----------|--------------|
| Tra gruppi | 221,5596 | 18 | 12,30886 | 65,81825 | 0,000 |
| Entro i gruppi | 1036,052 | 5540 | 0,187013 | | |
| Totale | 1257,611 | 5558 | | | |

$\eta^2 = 0,176$

Utilizzando come variabile indipendente l'area geografica (cfr. tabella 65), e quindi ad un livello territoriale meno analitico, possiamo osservare che nonostante il rapporto F e la sua significatività indichino l'esistenza di una relazione tra le due variabili in analisi, il coefficiente η^2 riproduce solamente l'8,8% di varianza del tasso di assegnazione alloggi attribuibile all'appartenenza ad un'area geografica (cfr. tabella 66).

Tabella 65 – Report Anova tasso di assegnazione alloggi per area geografica

| | Media | N | DS | Min | Max | Var | Curt | Asim | ES |
|-------------|--------------|----------|-----------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-----------|
| Nord | 0,474 | 2573 | 0,496 | 0 | 1 | 0,246 | -1,982 | 0,102 | 0,010 |
| Centro | 0,350 | 1506 | 0,478 | 0 | 2 | 0,229 | -1,533 | 0,647 | 0,012 |
| Sud e isole | 0,132 | 1480 | 0,338 | 0 | 1 | 0,114 | 2,755 | 2,180 | 0,009 |
| Totale | 0,349 | 5559 | 0,476 | 0 | 2 | 0,226 | -1,577 | 0,636 | 0,006 |

Tabella 66 – Anova tasso di assegnazione alloggi per area geografica

| | Somma dei quadrati | gl | Media quadratica | F | Sign. |
|----------------|---------------------------|-----------|-------------------------|----------|--------------|
| Tra gruppi | 110,231 | 2 | 55,11551 | 266,8878 | 0,000 |
| Entro i gruppi | 1147,38 | 5556 | 0,206512 | | |
| Totale | 1257,611 | 5558 | | | |

$\eta^2 = 0,088$

In ottica valutativa è fondamentale comprendere come le caratteristiche di un intervento possano risultare discriminanti ai fini del raggiungimento degli obiettivi prefissati. La variabile tipo di intervento sintetizza due caratteristiche chiave degli interventi e ci permette di distinguerne tre tipi: gli interventi finanziati fino a un massimo di 15.000 € durante il periodo 2014-2017 (A1/2014-2017); gli interventi finanziati fino a un massimo di 50.000 € durante il periodo 2014-2017 (B1/2014-2017); gli interventi finanziati fino a un massimo di 50.000 € durante il periodo 2014-2024 (B1/2014-2024). I tassi di assegnazione alloggi nei tre tipi d'intervento variano sensibilmente: in particolare il tasso più elevato viene registrato per gli A1/2014-2017 (cfr. tabella 67) e si attesta intorno allo 0,54, vale a dire poco più della metà degli alloggi previsti sono stati effettivamente assegnati. La F e i livelli di significatività (cfr. tabella 68) indicano la presenza di una relazione di dipendenza tra le due variabili considerate e il coefficiente η^2 indica che

possiamo attribuire al tipo di intervento il 22% della variabilità del tasso di assegnazione alloggi.

Tabella 67 – Report Anova tasso di assegnazione alloggi per tipo di intervento

| | Media | N | DS | Min | Max | Var | Curt | Asim | ES |
|--------------|--------------|----------|-----------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-----------|
| A1/2014-2017 | 0,538 | 3246 | 0,498 | 0 | 2 | 0,248 | -1,956 | -0,146 | 0,009 |
| B1/2014-2017 | 0,076 | 119 | 0,265 | 0 | 1 | 0,070 | 8,708 | 3,249 | 0,024 |
| B1/2014-2024 | 0,085 | 2194 | 0,276 | 0 | 1 | 0,076 | 6,870 | 2,966 | 0,006 |
| Totale | 0,349 | 5559 | 0,476 | 0 | 2 | 0,226 | -1,577 | 0,636 | 0,006 |

Tabella 68 – Anova tasso di assegnazione alloggi per tipo di intervento

| | Somma dei quadrati | gl | Media quadratica | F | Sign. |
|----------------|---------------------------|-----------|-------------------------|----------|--------------|
| Tra gruppi | 277,4905 | 2 | 138,7453 | 786,5038 | 0,000 |
| Entro i gruppi | 980,1207 | 5556 | 0,176408 | | |
| Totale | 1257,611 | 5558 | | | |

$\eta^2 = 0,221$

I risultati dell'analisi della varianza applicata al tasso di assegnazione alloggi e al tipo di attuatore dell'intervento (cfr. tabella 69 e 70) indicano una scarsissima forza nella relazione tra queste due variabili.

Tabella 69 – Report Anova tasso di assegnazione alloggi per tipo di attuatore dell'intervento

| | Media | N | DS | Min | Max | Var | Curt | Asim | ES |
|---------|--------------|----------|-----------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-----------|
| Comune | 0,197 | 686 | 0,391 | 0 | 1 | 0,153 | 0,354 | 1,520 | 0,015 |
| Ex IACP | 0,371 | 4873 | 0,483 | 0 | 2 | 0,233 | -1,691 | 0,540 | 0,007 |
| Totale | 0,349 | 5559 | 0,476 | 0 | 2 | 0,226 | -1,577 | 0,636 | 0,006 |

Tabella 70 – Anova tasso di assegnazione alloggi per tipo di attuatore dell'intervento

| | Somma dei quadrati | gl | Media quadratica | F | Sign. |
|----------------|---------------------------|-----------|-------------------------|----------|--------------|
| Tra gruppi | 18,24188 | 1 | 18,24188 | 81,7917 | 0,000 |
| Entro i gruppi | 1239,369 | 5557 | 0,223029 | | |
| Totale | 1257,611 | 5558 | | | |

$\eta^2 = 0,015$

Infine, sembra che anche lo stato di attuazione dell'intervento e il tasso di assegnazione alloggi siano legate da una relazione statisticamente significativa ma debole (cfr. tabella 71 e 72), come testimonia il valore dell' η^2 pari a 0,065.

Tabella 71 – Report Anova tasso di assegnazione alloggi per stato di attuazione dell'intervento

| | Media | N | DS | Min | Max | Var | Curt | Asim | ES |
|------------------|--------------|----------|-----------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-----------|
| Completato | 0,326 | 830 | 0,467 | 0 | 1 | 0,218 | -1,441 | 0,743 | 0,016 |
| Da completare | 0,408 | 3978 | 0,491 | 0 | 2 | 0,241 | -1,835 | 0,379 | 0,008 |
| Da rivedere | 0,379 | 59 | 0,475 | 0 | 1 | 0,226 | -1,722 | 0,530 | 0,062 |
| Non realizzabile | 0,038 | 692 | 0,190 | 0 | 1 | 0,036 | 21,815 | 4,873 | 0,007 |
| Totale | 0,349 | 5559 | 0,476 | 0 | 2 | 0,226 | -1,577 | 0,636 | 0,006 |

Tabella 72 – Anova tasso di assegnazione alloggi per stato di attuazione dell'intervento

| | Somma dei quadrati | gl | Media quadratica | F | Sign. |
|----------------|---------------------------|-----------|-------------------------|-------------|--------------|
| Tra gruppi | 81,51536346 | 3 | 27,17178782 | 128,3392607 | 0,000 |
| Entro i gruppi | 1176,095923 | 5555 | 0,211718438 | | |
| Totale | 1257,611287 | 5558 | | | |

$\eta^2 = 0,065$

6.2.3. Regressione logistica binomiale

Procedendo con l'analisi della variabile dicotomica assegnazione alloggi ad un livello multivariato, è possibile impiegare un modello di regressione logistica binomiale⁴⁰. Questa può, infatti, essere applicata quando in un modello di regressione vogliamo misurare l'effetto di variabili indipendenti sulla variabile dipendente dicotomica. L'applicazione di un modello di regressione logistica binomiale risulta congeniale all'analisi dei dati di monitoraggio del programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio ERP, poiché permette di calcolare la propensione di un intervento alla riuscita o al fallimento (inteso come assegnazione o meno di alloggi a seguito dell'intervento). In altri termini, l'applicazione di un tale modello permette di rispondere alla domanda: qual è il rischio di fallimento di un intervento? A partire, dunque, dalle caratteristiche note di tali interventi (variabili indipendenti) è possibile prevedere la probabilità (o propensione) di un intervento alla riuscita o al fallimento (variabile dipendente dicotomica).

La tabella 73 riporta i risultati di 3 modelli di regressione logistica riferita a 3 diversi set di variabili esplicative inserite nel modello.

Nel primo modello viene inserita solamente una variabile di controllo che possiamo considerare antecedente agli interventi rappresentata dalla macro-area geografica (nord, centro, sud e isole). Il valore degli $\exp(\beta)$ indica che a parità di condizioni le probabilità che interventi attuati al nord assegnino almeno un alloggio è superiore a quella del sud di 6,144 volte, mentre la propensione relativa del centro è di 3,55 volte superiore a quella del sud Italia. L' R^2 di Nagelkerke indica che il modello con la variabile macro-area geografica spiega il 13% della variabilità della variabile dipendente dicotomica

⁴⁰ Si rimanda alla nota metodologica al capitolo 6 (riportata a chiusura del presente capitolo) per una prima presentazione della tecnica di analisi. Per una trattazione esaustiva e dimostrazione matematica de Lillo et al. (2007), Pisati (2003), Corbetta, Gasperoni, Pisati (2001).

assegnazione alloggi. La percentuale di correttezza del 64,7% mostra un buon adattamento del modello.

Per l'esecuzione del secondo modello è stato inserito un ulteriore blocco di variabili intervenienti: l'ente attuatore del progetto e l'indice tipologico che sintetizza le informazioni sull'entità del finanziamento e sulla durata dell'intervento.

Considerando gli $\exp(\beta)$ si osserva come a parità di condizioni gli interventi attuati al nord abbiano probabilità di assegnare almeno un alloggio 5,67 volte superiori a quelle del sud Italia. Per ogni intervento che assegna almeno un alloggio al sud ce ne sono 3,13 al centro. Gli interventi attuati da un ex Iacp assegnano 1,4 alloggi per ogni intervento attuato da un Comune, mentre la linea di intervento A1/2014-2017 presenta 10,94 alloggi assegnati per ogni alloggio assegnato da un intervento B1/2014-2024, a parità di altre condizioni. Considerando l' R^2 di Nagelkerke è possibile osservare come possa essere spiegato il 37% della variazione della variabile assegnazione di alloggi; inoltre, è possibile rilevare come la correttezza del modello salga al 76%.

Con il terzo modello, infine, viene inserito il terzo blocco con la variabile che possiamo considerare come un output a breve termine del programma e, dunque, come variabile susseguente: lo stato di attuazione.

Considerando, dunque, tutti e tre i blocchi di variabili possiamo osservare come, *coeteris paribus*, la probabilità di assegnare almeno un alloggio per interventi del nord sia di 4,76 volte superiore all'analoga probabilità del sud, per il centro la probabilità è di 3,7 volte superiore all'analoga probabilità del sud Italia. Quando l'intervento viene attuato da un ex Iacp le probabilità di assegnare almeno un alloggio sono di 1,6 volte superiori all'analoga probabilità di un Comune.

Per ogni intervento B1/2014-2024 che assegna almeno un alloggio ce ne sono 14,2 di linea A1/2014-2017 e ogni 1,45 interventi B1/2014-2017 ce n'è uno di linea B1/2014-2024.

Infine, la probabilità che un intervento completato assegni almeno un alloggio è di oltre 35 volte superiore rispetto a un intervento non più realizzabile, mentre gli interventi da completare hanno, invece, una probabilità di assegnare almeno un alloggio di 26,45 volte

superiore agli interventi non più realizzabili. Infine, a parità di condizioni, gli interventi da rivedere presentano una probabilità superiore di 16,95 volte di assegnare almeno un alloggio.

Dall' R^2 di Nagelkerke è possibile osservare come la variazione della variabile dipendente sia attribuibile per il 46,8% alle variabili indipendenti, mentre la percentuale di correttezza sale all'81,1%, confermando un'ottima bontà di adattamento del modello, ovvero un altro grado di verosimiglianza con la realtà osservata.

L'analisi dei dati di monitoraggio del programma nazionale di recupero e razionalizzazione di ERP attraverso l'adozione di un modello di regressione logistica ha dimostrato, seppur in maniera schematizzata, l'utilità e la necessità di sfruttare le informazioni disponibili sulle azioni specifiche messe in campo da una politica più generale. In effetti, attraverso l'analisi è stato possibile mettere in evidenza quali tipi di interventi hanno maggiori probabilità di riuscita e, seppure con le poche informazioni disponibili, si è riusciti a fornire una rappresentazione accurata del fenomeno. Tale operazione dovrebbe essere fondamentale soprattutto quando si ha l'opportunità di rimodulare l'azione pubblica. In questo caso, ad esempio, si potrebbe intervenire sui progetti B1/2014-2024 che sono ancora in corso d'opera. Infine, se si potesse contare su una gamma più ampia di variabili che fanno riferimento, ad esempio, alle condizioni socio-economiche delle famiglie destinatarie degli alloggi o alle caratteristiche contestuali del territorio, sarebbe possibile impiegare modelli di regressione ancora più accurati, aumentando, dunque, la possibilità per il *policy making* di gestire la sua azione in maniera più mirata e incisiva.

Tabella 73 – Probabilità di riuscita degli interventi in termini di assegnazioni alloggi

| | Modello 1 | | Modello 2 | | Modello 3 | |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|
| | β | Exp(β) | β | Exp(β) | β | Exp(β) |
| Nord | 1,8155550824369*** (0,086384706) | 6,144489 | 1,73620097688592*** (0,0942332) | 5,67574 | 1,56072774225801*** (0,099868) | 4,762286 |
| Centro | 1,26618300286145*** (0,093943586) | 3,547287 | 1,14288484485498*** (0,101703759) | 3,135802 | 1,32229434105565*** (0,110407) | 3,75202 |
| ex Iacp | | | 0,377412671011356** (0,11950864)1 | 1,458506 | 0,483169048325033*** (0,121952) | 1,621204 |
| A1/2014-2017 | | | 2,39273237878792*** (0,085264697) | 10,94335 | 2,65100841696508*** (0,088521) | 14,16832 |
| B1/2014-2017 | | | 0,585634303948602* (0,34670176) | 1,79613 | 0,374753 (0,349544) | 1,454632 |
| Completato | | | | | 3,55660287754166*** (0,222866) | 35,04395 |
| Da completare | | | | | 3,27545484180978*** (0,204808) | 26,45526 |
| Da Rivedere | | | | | 2,83050316464488*** (0,344931) | 16,95399 |
| Costante | -1,8855140968506*** (0,076853196) | 0,151751 | -3,80875122609306*** (0,148479408) | 0,022176 | -7,08486010317068*** (0,257959) | 0,000838 |
| N | 5560 | | 5560 | | 5560 | |
| R ² Cox e Snell | 0,095 | | 0,269 | | 0,34 | |
| R ² Nagelkerke | 0,13 | | 0,37 | | 0,468 | |
| Percentuale di correttezza | 64,7 | | 76 | | 81,1 | |

Tra parentesi sono riportati i valori dell'errore standard. * sign. 0,10, ** sign. 0,05, *** sign. 0,000

Riferimento: Sud; Comune, B1/2014-2024, Non più realizzabile.

Nota metodologica Capitolo 6

L'analisi della varianza

L'ANOVA viene solitamente impiegata per studiare la relazione tra una variabile indipendente categoriale e una variabile dipendente cardinale. Le modalità della variabile indipendente vengono definite gruppi e l'ipotesi da testare è che le medie dei gruppi siano significativamente differenti; in altre parole, si tratta di individuare la porzione di varianza della variabile cardinale imputabile all'appartenenza alle modalità della variabile categoriale.

Nell'analisi della varianza testiamo l'ipotesi nulla H_0 che tutte le medie dei gruppi siano uguali tra di loro, mentre l'ipotesi di ricerca H_1 sostiene che ci sia almeno un gruppo per cui la media sia significativamente diversa dalle altre. Se almeno una delle medie dei gruppi risulta significativamente differente dalle altre, allora rifiutiamo H_0 e accettiamo H_1 .

Lo scarto dalla media di un singolo valore può essere scomposto in: scarto del singolo valore dalla media del gruppo e scarto della media del gruppo dalla media generale:

$$(y_{ij} - \bar{y}) \equiv (y_{ij} - \bar{y}_{.j}) \oplus (\bar{y}_{.j} - \bar{y})$$

Seguendo lo stesso procedimento possiamo scomporre la somma dei quadrati degli scarti di ciascun valore dalla media generale (devianza o somma dei quadrati, ossia il numeratore della varianza):

$$\sum_i \sum_j (y_{ij} - \bar{y})^2 \equiv \sum_i \sum_j (y_{ij} - \bar{y}_{.j})^2 \oplus \sum_i \sum_j (\bar{y}_{.j} - \bar{y})^2$$

Nella prima parte della scomposizione troviamo la somma dei quadrati degli scarti di ogni valore dalla media del gruppo, che ci restituisce contezza della variabilità all'interno di ciascun gruppo (anche detta somma interna dei quadrati o devianza non spiegata). Nella seconda parte troviamo la somma dei quadrati degli scarti delle medie dalla media generale che può fornirci una misura della variabilità fra i gruppi (somma esterna dei quadrati o devianza spiegata). Nello specifico caso della presente analisi si vuole

scomporre la variabilità del tasso di assegnazione alloggi in modo tale da individuare quella parte di variabilità che può essere spiegata dall'appartenenza ai gruppi costituiti dalle modalità della variabile indipendente come, ad esempio, il tipo di intervento o l'area geografica. Lo scarto del tasso di assegnazione alloggi di un intervento situato al nord dal tasso nazionale può essere scomposto in variabilità interna al nord e variabilità tra nord e le altre aree geografiche. Se il nord fosse omogeneo al suo interno al punto che ogni intervento presentasse lo stesso tasso di assegnazione, tutta la variabilità del tasso sarebbe tra le aree geografiche. Al contrario, se i tassi di assegnazione tra aree geografiche fossero uguali, tutta la variabilità sarebbe dovuta all'eterogeneità interna delle aree geografiche.

Per stimare la significatività e la forza della relazione tra l'area geografica e il tasso di assegnazione possiamo, dunque, utilizzare il diverso peso relativo della somma interna ed esterna dei quadrati. Dividendo queste ultime per i gradi di libertà otteniamo la varianza interna ai gruppi (non spiegata) e la varianza esterna (spiegata):

$$\frac{\sum_i \sum_j (y_{ij} - \bar{y}_{.j})^2}{N - k}$$

dove N è il numero dei casi e k il numero dei gruppi

$$\frac{\sum_i \sum_j (\bar{y}_{.j} - \bar{y})^2}{k - 1}$$

Rapportando varianza spiegata e varianza non spiegata otteniamo il rapporto F, uno strumento utile a testare l'ipotesi nulla H0 di uguaglianza tra le medie. Accettiamo H0 se la varianza tra i gruppi è inferiore alla varianza entro i gruppi, per cui la F risulterà prossima al valore 1. Se la varianza tra i gruppi è maggiore della varianza entro i gruppi e F è significativamente ($p < 0,005$) maggiore di 1 possiamo rifiutare l'ipotesi di indipendenza H0 e accettare H1:

$$F = \frac{\text{varianza tra gruppi}}{\text{varianza entro i gruppi}}$$

Inoltre, il rapporto tra la devianza spiegata e la devianza totale restituisce una misura della forza della relazione tra le due variabili. Il coefficiente η^2 , o rapporto di correlazione di Pearson, varia tra 0 e 1, dove 0 rappresenta la totale assenza di relazione e 1 la presenza

di una relazione perfetta, nel caso in cui, quindi, tutta la variabilità del tasso di assegnazione alloggi fosse dovuta all'appartenenza ad un'area geografica. Nell'interpretazione di questo coefficiente, tuttavia, si dovrà prestare particolare attenzione nel confrontare η^2 del tasso di assegnazione alloggi confrontato con variabili aventi differente numero di modalità (gruppi):

$$\eta^2 = \frac{SQ_{spiegata}}{SQ_{totale}}$$

La regressione logistica binomiale

Sebbene per le variabili di tipo categoriale non sia possibile svolgere le principali operazioni algebriche, è pur sempre tuttavia possibile calcolare le probabilità associate al manifestarsi di una data modalità della variabile dipendente Y al variare delle variabili indipendenti X, seguendo la logica *coeteris paribus*. Esistono alcuni contesti applicativi specifici della regressione logistica legati principalmente al calcolo di probabilità, propensioni, opportunità e rischi.

Le regressioni logistiche si basano principalmente su due famiglie di modelli: modelli esplicativi e modelli predittivi. Attraverso l'adozione di un modello esplicativo di regressione logistica è possibile identificare ed esplicitare i nessi causali e calcolare gli effetti netti prodotti dalle variabili antecedenti indipendenti sulla variabile dipendente. Per tale stima viene impiegata una misura lineare detta logit espressa dal coefficiente beta β o, in aggiunta, dall'antilogaritmo di β , una misura logaritmica pseudo-probabilistica espressa dall'esponenziale a base naturale dei β , l' $\exp(\beta)$, ovvero nient'altro che *odds ratio* (rapporti di rapporti di probabilità). L'adozione di un modello predittivo di regressione logistica consente di spiegare l'eterogeneità della variabile dipendente dicotomica. In sostanza, si tratta di prevedere la modalità assunta da Y in base alle variabili indipendenti, dette predittori. Rispetto al modello esplicativo, nel predittivo l'antecedenza delle variabili non assume più rilevanza poiché non è possibile interpretare causalmente gli effetti delle variabili indipendenti.

Nonostante la distinzione appena riportata, l'obiettivo è quello di stimare gli effetti delle variabili indipendenti sulla variabile dipendente e dal punto di vista tecnico entrambi i

modelli si basano sulle stesse tre equazioni di regressione: l'equazione predittiva, la componente stocastica e la componente sistematica (Pisati, 2003; De Lillo et al., 2007).

Per le variabili dicotomiche non essendo possibile applicare la distribuzione normale (applicabile nella regressione lineare) si ricorre alla distribuzione bernoulliana. Poiché è possibile osservare solamente due valori, l'assenza o la presenza di un fenomeno, la distribuzione della variabile casuale Y_i associata alla variabile osservata y_i è nota. La seguente equazione esprime la componente stocastica:

$$y_i \in Y_i \sim \text{Bernoulli}(\pi_i)$$

dove il parametro da stimare è la probabilità del verificarsi di un fenomeno (quando la Y assume valore 1) e dove $(1-\pi)$ rappresenta la probabilità contraria del verificarsi del fenomeno. La seguente equazione esprime la componente sistematica:

$$\pi(x) = \frac{e^{\beta_0 + \beta_1 x}}{1 + e^{\beta_0 + \beta_1 x}}$$

La distribuzione di probabilità di Y_i è legata alle variabili indipendenti tramite la funzione logistica che descrive la funzione di dipendenza della probabilità $\pi(x)$ dai valori di X . Le stime dei coefficienti β producono una variazione di π che varia tra 0 e 1:

$$\text{logit}(\pi(x)) = \beta_0 + \sum_{j=1}^p \beta_j x_j$$

Per stimare i parametri β_0 e β_1 si utilizza un algoritmo iterativo conosciuto come stima della massima verosimiglianza. Il confronto tra modello teorico e modello osservato fornisce una misura della bontà di adattamento del modello.

Esistono diversi modi per calcolare la bontà di adattamento e tra questi si è scelto di utilizzare gli pseudo R^2 e la percentuale di correttezza di predizione. Gli pseudo R^2 hanno la stessa funzione dell' R^2 nella regressione lineare, variano tra 0 e 1 e possono essere interpretati come la porzione di varianza della variabile dipendente dovuta, o meglio spiegata, dalle variabili indipendenti: l' R^2 di Cox e Snell, che rapporta essenzialmente la verosimiglianza del modello con la sola intercetta alla verosimiglianza del modello corrente e l' R^2 di Nagelkerke che, invece, viene standardizzato affinché abbia come

massimo 1 (rapportando l' R^2 di Cox e Snell ottenuto sul modello corrente all' R^2 di Cox e Snell massimo, cioè il complemento a uno della verosimiglianza del modello con la sola intercetta). Maggiori risulteranno questi valori maggiore sarà l'approssimazione dei valori predetti dal modello a quelli osservati. La percentuale di correttezza, invece, rappresenta la capacità predittiva del modello che si calcola rapportando le Y osservate con le Y predette. In sostanza si tratta di confrontare valori empirici con valori teorici attesi, e la vicinanza tra questi valori viene espressa in termini percentuali.

7. Conclusioni

La riflessione svolta nel presente lavoro rappresenta solo un primo passo che, alla luce dell'importanza dell'argomento, necessita di ulteriori studi e approfondimenti, soprattutto dal punto di vista, sia metodologico e tecnico, sia della praticabilità delle tecniche che abbiamo proposto. In tale quadro, le conclusioni non possono che avere il carattere di un richiamo del percorso effettuato e non certamente di un punto finale rispetto alla questione di partenza della riflessione.

7.1. Il percorso della ricerca

Il percorso effettuato si è dovuto confrontare con due questioni fondamentali: quella della ricerca valutativa sulle politiche pubbliche come strumento indispensabile al governo dei processi e delle dinamiche che caratterizzano la realtà delle società contemporanee e quella, più in particolare, della valutazione come esercizio volto a fornire elementi utili per l'elaborazione e l'implementazione delle politiche pubbliche.

Queste ultime, spesso, hanno, una particolarità che le rende difficili da analizzare e ancora di più da valutare poiché possiedono il carattere della complessità. Tale complessità, naturalmente, non può che riflettere la realtà sociale, per sua natura complessa, che tali politiche intendono gestire o modificare.

In tale quadro, quello che il presente lavoro ha tentato di fare è di mettere a fuoco le problematiche legate alla ricerca valutativa sulle politiche complesse tenuto conto delle tante difficoltà, di tipo tecnico oltre che metodologico, per identificare risposte efficaci. Spesso, infatti, si tende a formulare giudizi valutativi su una politica pubblica a partire dalla valutazione dei singoli interventi o progetti che la compongono o che ad essa si richiamano.

Una tale operazione presenta però due problemi principali. Il primo problema è rappresentato dal fatto che, analizzando i singoli interventi, non si riesce a rendere conto delle interazioni che si producono tra i differenti elementi (o dimensioni), ma anche i differenti interventi o progetti, di una politica. Il secondo problema, invece, riguarda il fatto che, se consideriamo la formulazione del giudizio valutativo come la somma di quelli che riguardano i singoli interventi, rischiamo di non prendere in considerazione gli

effetti indiretti, i risultati inattesi o le dinamiche che si generano in ogni azione, tanto più in quelle legate all'implementazione di una politica complessa.

Se, quindi, pretendessimo di analizzare una politica, soprattutto se complessa, a partire dalle valutazioni dei singoli interventi rischieremo di perdere molte informazioni preziose che, spesso, sono quelle più importanti per comprendere gli effetti della politica stessa.

Ora, la questione è che anche se volessimo analizzare e valutare la politica in quanto tale, non avremmo strumenti adatti allo scopo poiché, pur non negando l'importanza imprescindibile del dato empirico rappresentato dall'esercizio valutativo sui singoli interventi, tuttavia non avremmo alcun strumento di sintesi che non sia la somma dei singoli giudizi formulati.

Partendo, dunque, da tale difficoltà, la presente ricerca ha focalizzato la sua attenzione sulle politiche di *social housing*. Tale scelta ha permesso non solo di applicare la riflessione a un esempio di politica caratterizzata da un elevato tasso di complessità, quale quella abitativa, ma ha reso possibile la valorizzazione di un dibattito che, negli ultimi anni, ha riguardato proprio la necessità di superare la concezione di una politica pubblica, quale quella del *social housing*, come azione prettamente lineare.

Oggi si tende a considerare le politiche di *social housing* come la chiave di accesso per incidere sulla realtà sociale trattando, non solo il tema del diritto all'abitare ma, più in generale, l'insieme dei diritti di cittadinanza. E questo grazie alla sua caratteristica di politica complessa che è interrelata con altre politiche quali quelle di integrazione sociale, di occupazione giovanile, della mobilità e dei servizi, e più in generale di sviluppo locale e territoriale.

In tale quadro, il *social housing* ha rappresentato il terreno ideale per avviare una riflessione su quali strumenti possano essere più efficaci ai fini della ricerca valutativa su una politica complessa. In altri termini, considerare le politiche abitative come riferimento paradigmatico ha permesso di passare da una visione lineare delle politiche pubbliche a una visione fondata sulla loro profonda complessità. Le politiche di *social housing*, infatti, sono state caratterizzate negli ultimi due decenni da una forte "complessificazione" che è consistita nel passaggio epocale da una visione fondata esclusivamente sugli aspetti urbanistico-immobiliari – secondo la "logica del mattone e

cemento” – a una visione centrata sull’integrazione tra aspetti urbanistici e aspetti economico-sociali tesa alla promozione dello sviluppo locale e territoriale.

Al livello della ricerca valutativa, tale rivoluzione logica e epistemologica, ha significato la necessità di prendere in considerazione non solo e non tanto gli elementi ex-post meramente quantitativi, come il numero di alloggi sociali costruiti, ma piuttosto la qualità del processo di elaborazione e di implementazione della politica stessa dove una molteplicità di famiglie di attori si interrogano sui suoi effetti sociali, economici e culturali e su quanto tali effetti abbiano contribuito allo sviluppo del contesto locale e territoriale.

Tale nuova prospettiva, che tiene in debito conto, sia la complessità del tema dell’abitare attraverso le tante dimensioni che entrano in gioco, sia dei nuovi attori che sono emersi nella scena pubblica, ha posto una serie di interrogativi su come condurre un esercizio valutativo e su come capitalizzare l’esperienza maturata nei differenti contesti nazionali al livello europeo.

In che modo, dunque, la ricerca valutativa può fornire informazioni e indicazioni utili per i *decision makers* e più in generale per l’attore pubblico nella progettazione e l’implementazione delle politiche complesse? E in che modo l’esercizio valutativo può prendere in considerazione le tante dimensioni di una politica complessa per misurarne i suoi effetti e per apprezzarne la sua pertinenza rispetto ai problemi a cui intende dare risposte efficaci? E come, inoltre, poter valorizzare le esperienze precedenti capitalizzando quanto fatto altrove in altri contesti geografici sul piano della valutazione di una determinata politica complessa o di una sua componente (o intervento)?

Al fine di affrontare la complessità delle politiche abitative in un’ottica valutativa la ricerca ha sviluppato una strategia in grado di cogliere, sia la complessità, che abbiamo definito come multisettorialità, sia, soprattutto, la differenza tra la valutazione di una politica e quella dei più circoscritti progetti o interventi. Per attuare tale strategia, è stato necessario ricorrere a una pluralità di strumenti che hanno permesso la costruzione di una base empirica in grado di fornire elementi utili ai fini della formulazione del giudizio valutativo del ricercatore. Il superamento della distinzione tra approccio quantitativo e qualitativo, a favore dell’adozione di un approccio integrato, ha rappresentato un aspetto

fondamentale per la combinazione di varie tecniche, comprese alcune, come la *systematic review* e la metanalisi, ancora poco utilizzate nelle scienze sociali e più in particolare nella ricerca valutativa.

7.2. Le risposte alle domande valutative

Il presente lavoro ha cercato di rispondere a una domanda principale: *Come possono essere valutate le politiche pubbliche e sociali complesse?* Cinque sotto-domande hanno scandito la riflessione per rispondere alla domanda principale impiegando fonti, dati e tecniche di diversa natura.

7.2.1. La prima sotto-domanda

La prima sotto-domanda è stata: *Quale è lo stato dell'arte della letteratura sulla valutazione delle politiche complesse e sulle politiche di social housing?* L'analisi condotta analizzando il dibattito accademico sulla valutazione di politiche complesse, e in particolare di quelle di *housing* sociale, attraverso la rassegna della letteratura scientifica e dei diversi documenti prodotti dai decisori e attuatori politici, ha messo in evidenza tre carenze principali: al livello della letteratura scientifica e del dibattito accademico; al livello del metodo e delle tecniche per la valutazione dei programmi complessi; e a quello del legame tra gli effetti delle politiche complesse e il *decision making*.

La prima carenza consiste nel fatto che la letteratura scientifica e il dibattito accademico sembrano focalizzati sul tema della programmazione e l'attuazione delle politiche pubbliche e sociali ma non su quello della loro valutazione. I rari esercizi valutativi condotti riguardano alcuni settori abbastanza circoscritti come, appunto, quello del *social housing*, anche se occorre mettere in evidenza che tali esercizi focalizzano l'attenzione sulla questione della valutazione dei programmi complessi di *social housing* invece che sulle politiche.

In quanto alla seconda carenza, quella del metodo e degli strumenti valutativi sulle politiche complesse, l'analisi condotta ha messo in evidenza il rischio di trattare nella stessa maniera, sia i singoli interventi o progetti – anche se complessi –, sia le politiche. Utilizzando in modo indifferenziato gli stessi strumenti per studiare oggetti differenti si

rischia, non rilevando dinamiche e processi sociali legati all'implementazione delle politiche complesse, la perdita di informazioni preziose che sono proprie della complessità della realtà delle società contemporanee.

La terza carenza, infine, quella del legame tra gli effetti delle politiche complesse e il *decision making*, rischia di privare i decisori, e più in generale l'attore pubblico, delle informazioni necessarie al loro operato, tanto sul piano del monitoraggio continuo e sul giudizio dell'efficacia di una politica, che su quello della gestione dei risultati inattesi e degli effetti indotti della singola politica e delle dinamiche e fenomeni sociali interrelati.

7.2.2. La seconda sotto-domanda

La seconda sotto-domanda è stata formulata nella seguente maniera: *Quale è il contesto normativo delle politiche per la casa?* La riflessione condotta dalla ricerca per rispondere a questa sotto-domanda ha riguardato la definizione del contesto normativo delle politiche di *housing* e del diritto all'abitare. Attraverso l'analisi di articoli scientifici e di documenti legislativi, come convenzioni e trattati internazionali, la Costituzione e la normativa italiana, la ricerca ha messo in evidenza l'esistenza di un gap tra quadro normativo particolarmente avanzato in materia di diritto all'abitare quale componente essenziale dei diritti di cittadinanza, e effettiva attuazione.

Tale gap è spiegabile con una serie di fattori fra i quali spicca l'assenza di una definizione univoca di *social housing* che si caratterizza per una certa diversità a seconda dei contesti – nazionali e regionali/locali – in cui è utilizzata.

Un ulteriore fattore è rappresentato dal crescente riconoscimento del carattere della multidimensionalità delle politiche di *social housing*, a cui certamente ha contribuito la rapida evoluzione dell'urbanistica passata da una visione razionalista (fondata sull'approccio "mattoni e cemento") a una visione concertativa e consensuale che si fonda sulla valorizzazione di percorsi di coinvolgimento dei differenti attori che agiscono non solo per l'aumento della disponibilità di alloggi a costi sostenibili, ma più in generale per lo sviluppo locale e territoriale in cui il diritto all'abitare non è che lo strumento privilegiato per l'accesso ad altri diritti.

Un altro fattore riguarda il carattere evolutivo e processuale del *social housing*. In effetti, la ricerca ha messo in evidenza l'importanza di considerare le politiche di tale settore

come risposta ai processi sociali di cambiamenti che interessano la realtà. In tal senso, un risultato interessante che è emerso dall'analisi condotta è l'esigenza di includere tra i beneficiari delle politiche di *social housing* non solo individui, o famiglie, in condizioni difficili dal punto di vista economico, ma anche nuove tipologie quali quelle degli anziani, delle giovani coppie, e in genere di quell'"area grigia" che, pur non rientrando nei requisiti per l'accesso all'alloggio sociale, tuttavia non dispone di risorse sufficienti per accedere al libero mercato immobiliare, aumentando, di fatto, la platea dei beneficiari possibili delle politiche abitative.

Un ultimo fattore di grande rilevanza, infine, è rappresentato dalla moltiplicazione degli attori che intervengono nel contesto delle politiche abitative. La rarefazione delle risorse pubbliche, infatti, ha spinto il settore dell'*housing* verso la ricerca di nuove soluzioni in cui l'attore pubblico e l'attore privato promuovono partnership per rispondere a una domanda sempre crescente di alloggi sociali. In tale quadro, va registrato l'irrompere sulla scena delle politiche abitative del privato sociale che sta acquistando un ruolo sempre maggiore nell'individuazione di soluzioni, a volte anche temporanee o di emergenza, all'enorme fabbisogno abitativo.

7.2.3. La terza sotto-domanda

Per quanto riguarda la terza domanda, ovvero: *Quale è la situazione dell'housing nel contesto Europeo e Italiano?* la ricerca ha messo in evidenza che, in generale, i paesi europei sono caratterizzati da tendenze comuni ma anche da forti differenze. Tra gli aspetti in comune, il disimpegno dell'attore pubblico - seppure con intensità diverse che sono comunque legate alla situazione dei rispettivi conti pubblici - sembra rappresentare un processo irreversibile iniziato in concomitanza con l'esplosione della crisi finanziaria del 2008, e questo anche nei paesi con una tradizione più forte dal punto di vista della presenza dello stato nelle politiche abitative come, ad esempio, la Francia, l'Austria, la Danimarca e la Svezia.

Altra caratteristica comune che emerge nettamente dall'analisi della situazione europea è una dinamica dei prezzi che vede un rialzo del costo degli alloggi superiore all'andamento dei redditi del cittadino europeo, ciò che aumenta il fabbisogno abitativo in tutti i paesi, a causa anche dell'aggravarsi delle condizioni di povertà nell'area UE, dell'espansione della cosiddetta area grigia della domanda di alloggi sociali e all'impovertimento che ha

caratterizzato in maniera generalizzata la classe media nella maggior parte dei paesi europei.

Per quanto riguarda le differenze, la ricerca ha messo in evidenza l'esistenza di due approcci molto diversi nell'ambito delle politiche di *social housing*: il “modello universalistico”, adottato soprattutto in paesi come la Danimarca, la Svezia e i Paesi Bassi, secondo il quale la fornitura di abitazioni sociali è una missione tipica delle politiche abitative pubbliche che debbono far intervenire l'attore pubblico come regolatore del mercato attraverso varie soluzioni abitative non necessariamente legate alla situazione reddituale degli inquilini; e il “modello mirato”, comune a paesi come la Francia e il Belgio, ma anche l'Italia, secondo il quale le politiche pubbliche, correggendo le distorsioni del mercato, debbono rivolgersi ai soggetti più fragili dal punto di vista sociale e economico, a quelli incapaci per ragioni di reddito di accedere al mercato libero, e ai soggetti in situazione di disagio estremo.

Quanto al caso italiano, la situazione è caratterizzata non solo dal ritiro quasi completo dell'attore pubblico a causa della rarefazione delle risorse disponibili, ma anche da una fortissima difficoltà per gli enti fornitori di alloggi sociali a garantire una regolare manutenzione degli immobili. In molti casi, gli enti sono costretti a dismettere parte del patrimonio immobiliare per far fronte, da una parte al fabbisogno finanziario per la costruzione di nuovi alloggi, e dall'altra per reperire le risorse necessarie alle operazioni di manutenzione di quelli esistenti. L'effetto che ne consegue è una sorta di circolo vizioso dove la domanda di alloggi sociali aumenta, mentre l'offerta diminuisce anche a causa del fenomeno dell'abusivismo, molto spesso gestito dalla criminalità organizzata.

Va rilevato, infine, che, per quanto attiene alla domanda principale sottesa alla presente ricerca, nonostante le affermazioni di principio contenute nelle convenzioni internazionali e nei differenti quadri normativi dei vari paesi europei, i dati e le statistiche disponibili riguardano quasi esclusivamente l'aspetto quantitativo dell'*housing*, in particolare il numero degli alloggi sociali disponibili e, in maniera molto parziale e incompleta, la domanda abitativa, sempre in un'ottica meramente quantitativa.

Tale situazione illustra in maniera efficace le difficoltà che una valutazione di una politica pubblica può incontrare. Se l'esercizio valutativo di una politica complessa come quella

di *social housing* si fondasse solo sul numero di alloggi sociali disponibili o su quello delle nuove costruzioni annue a tal fine destinate, la Francia riceverebbe probabilmente un giudizio altamente positivo dal punto di vista del presunto impatto sociale rispetto alla domanda. In realtà, proprio il caso della Francia ci dimostra come l'esercizio valutativo debba obbligatoriamente prendere in considerazione anche altri aspetti che alla politica abitativa sono strettamente interrelati come le politiche di integrazione sociale o quelle in favore dell'occupazione, in particolare giovanile.

È solo grazie al riconoscimento del carattere multidimensionale della politica complessa, dunque, che il giudizio valutativo potrà ricordare ai decisori che nonostante la Francia sia tra i paesi più impegnati nelle politiche abitative, grazie anche a un investimento molto importante di risorse pubbliche, tuttavia tali politiche hanno anche prodotto segregazione sociale – tra l'altro su base etnica – che ha rappresentato, nei quartieri popolari diventati una sorta di ghetto, un terreno fertile per l'affermazione del processo di radicalizzazione e dell'estremismo religioso tra i giovani delle periferie urbane francesi.

7.2.4. La quarta sotto-domanda

Se le precedenti sotto-domande erano orientate a stabilire il contesto all'interno del quale il percorso della ricerca doveva snodarsi, la quarta sotto-domanda (*Quale è l'impatto delle politiche abitative europee sulle diverse dimensioni del disagio abitativo?*) ha riguardato direttamente il cuore della ricerca dal punto di vista dell'esplorazione di nuovi strumenti utili alla valutazione delle politiche complesse. Grazie alla utilizzazione degli strumenti della revisione sistematica e della metanalisi si è potuto rilevare l'impatto delle politiche di *social housing* attuate in Europa capitalizzando i risultati degli studi che forniscono le prove empiriche sulle diverse dimensioni del disagio abitativo.

In particolare, l'utilizzazione dello strumento della *systematic review* ci ha permesso una serie di operazioni fondamentali per qualsiasi esercizio valutativo di politiche complesse quali: la selezione degli studi e le valutazioni sulle politiche abitative e la riduzione del disagio abitativo attraverso specifici criteri di inclusione e di esclusione; l'individuazione dei principali gap negli studi con contenuti valutativi sul *social housing*; una sistematizzazione delle teorie e delle pratiche esistenti sul tema; l'integrazione di informazioni provenienti da una pluralità di fonti per la successiva realizzazione della metanalisi.

In quanto alla metanalisi, l'utilizzazione integrata di tecniche quantitative e qualitative ha permesso ulteriori operazioni fondamentali per la formulazione del giudizio valutativo. In particolare, per l'aspetto quantitativo l'utilizzazione dello strumento della meta-regressione ha permesso la sintesi dei risultati quantitativi degli studi rendendo possibile operazioni di inferenza statistica sugli oltre 1200 effetti rilevati. In tale operazione di meta-regressione è stato possibile, inoltre, recuperare anche piccoli studi con scarsa significatività statistica, oltre che a individuare eventuali fonti di distorsione che caratterizzano gli studi sull'impatto delle politiche di *social housing*.

Per l'aspetto qualitativo della metanalisi, i risultati della meta-regressione sono stati interpretati alla luce di un'ulteriore metanalisi narrativa svolta sui testi inclusi nell'analisi. Con il supporto di una griglia interpretativa ogni studio è stato analizzato e ne sono stati individuati gli elementi centrali utili ad una maggiore comprensione dei risultati ottenuti dalla precedente fase di meta-regressione.

7.2.5. La quinta sotto-domanda

Infine, la quinta sotto-domanda è stata formulata nel modo seguente: *Cosa è possibile valutare in Italia a livello nazionale?* I risultati dell'analisi hanno messo in evidenza in modo molto marcato la quasi totale assenza di strumenti valutativi, o semplicemente di monitoraggio, predisposti in sede di programmazione delle politiche abitative in Italia.

La metanalisi avendo evidenziato una carenza di studi italiani indagabili ai fini della meta-regressione, si è tentato di colmare tale gap. Tuttavia, l'analisi delle prove empiriche di interventi attuati in Italia ha potuto riguardare solo una linea di intervento per la quale esiste un database presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti: il programma di recupero e razionalizzazione dell'edilizia residenziale pubblica (il cosiddetto ex articolo 4 del Piano Casa).

Attraverso l'analisi quantitativa dei dati nazionali di monitoraggio raccolti dal Ministero e resi disponibili in formato open data sul suo portale sono stati elaborati in forma statistica i dati provenienti dal monitoraggio di 5560 interventi di recupero di edilizia pubblica utilizzando le tecniche dell'analisi della varianza e dei modelli di regressione logistica, oltre ad una esplorazione dei dati a livello monovariato e bivariato. In particolare, l'adozione di un modello di regressione logistica ha dimostrato l'utilità e la

necessità di sfruttare le informazioni disponibili sulle azioni specifiche messe in campo da una politica più generale. In effetti, attraverso l'analisi è stato possibile mettere in evidenza quali tipi di interventi hanno maggiori probabilità di riuscita e, seppure con le poche informazioni disponibili, è stato possibile fornire una rappresentazione accurata del fenomeno. Infine, se si potesse contare su una gamma più ampia di variabili che facessero riferimento, ad esempio, alle condizioni socio-economiche delle famiglie destinatarie degli alloggi o alle caratteristiche contestuali del territorio, sarebbe possibile impiegare modelli di regressione ancora più accurati, aumentando, dunque, la possibilità per il *policy making* di gestire la sua azione in maniera più mirata e incisiva.

7.3. I risultati dell'esercizio valutativo

Dall'analisi condotta nella presente ricerca emergono una serie di risultati interessanti, sia sul versante dell'adozione di nuovi strumenti tecnici per la valutazione delle politiche complesse, sia sugli effetti delle politiche di edilizia sociale in Europa.

In particolare, i risultati riferiti alla meta-regressione bivariata permettono la formulazione di due considerazioni legate rispettivamente all'inclusione degli studi dell'area grigia della letteratura e alla relazione tra tipo di politica e gli impatti registrati dagli studi. Per quanto riguarda la prima considerazione, la ricerca ha messo in evidenza la rilevanza, e soprattutto la necessità, di includere gli studi provenienti dall'area grigia della letteratura che ha contribuito a ridurre la distorsione contenuta negli studi pubblicati. In quanto alla seconda considerazione, il tipo di politica considerato influenza fortemente l'impatto che gli studi rilevano, così come il tipo di indicatore. Ai fini della produzione di risultati affidabili e non affetti da diverse forme di distorsione, dunque, risulta decisiva l'inclusione dei diversi tipi di politica e dei diversi indicatori delle dimensioni del disagio abitativo.

La meta-regressione bivariata condotta ha anche messo in evidenza, dal punto di vista del *policy making*, quali politiche sembrano funzionare maggiormente e quali indicatori sono associati ad un maggiore impatto in base agli studi inclusi. Nello specifico, le politiche di edilizia sociale agevolata hanno un impatto maggiore e positivo, seguite dalle politiche di edilizia convenzionata. Le politiche di edilizia sovvenzionata e l'assenza di politica, invece, hanno un impatto negativo significativo. Inoltre, tutte le politiche considerate

insieme hanno un impatto negativo significativo, probabilmente ascrivibile all'effetto delle politiche di edilizia sociale sovvenzionata. Gli indicatori di dimensione territoriale e fisica rilevano gli impatti più alti positivi, che vengono registrati anche per la dimensione economica e quella di impatto sul mercato, mentre la dimensione legale rileva impatti negativi.

Secondo la meta-regressione multivariata, essendo ovviamente una tecnica che non considera la precisione come unica fonte di distorsione come la bivariata, si hanno risultati diversi. Le politiche di edilizia agevolata e sovvenzionata, infatti, riportano degli impatti positivi (soprattutto le politiche di sovvenzionata) che dunque incidono nella riduzione del disagio abitativo. Le politiche di edilizia convenzionata, invece, hanno un impatto negativo e dunque il disagio abitativo tende ad aumentare. Infine, considerando tutte insieme le diverse politiche di edilizia è possibile osservare un impatto positivo che favorisce la riduzione del disagio abitativo, con valori che si allineano ai valori di impatto delle politiche di edilizia agevolata.

Per quanto riguarda gli indicatori, quelli di dimensione fisica, sociale, territoriale e legale testimoniano un impatto positivo delle politiche abitative e dunque una riduzione del disagio abitativo, in particolar modo per la dimensione territoriale, seguita da quella legale, dalla dimensione fisica e, per ultima, la dimensione sociale. Al contrario, gli indicatori di dimensione economica e di mercato rilevano impatti negativi e dunque un aumento delle condizioni di disagio abitativo per tali dimensioni, soprattutto per quanto riguarda gli indicatori di mercato.

Inoltre, altri risultati interessanti sono stati apportati dall'analisi dei dati di monitoraggio del programma di recupero e razionalizzazione dell'edilizia residenziale pubblica in Italia che ha fatto emergere come il programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio ERP non abbia finora raggiunto gli obiettivi dichiarati con un tasso di allocazione dello 0,35, seppure con notevoli differenze a livello regionale. Tale analisi costituisce una valutazione (meramente quantitativa e in termini di risultati dichiarati/resultati raggiunti) ex post soltanto per una parte degli oltre 5600 interventi previsti dal programma; per un'altra parte, seppure minoritaria, rappresenta un passaggio in itinere poiché la fase di attuazione terminerà nel 2024, dunque può fornire elementi utili alla correzione in corso d'opera degli interventi ancora in essere.

7.4. Alcune considerazioni finali

Sulla base della riflessione condotta, è possibile formulare alcune considerazioni sui principali risultati raggiunti.

- a. Esiste un forte bisogno di strumenti propri alla valutazione delle politiche pubbliche, in particolare di quelle complesse, distinti da quelli dei singoli interventi. Questo non vuol dire che le valutazioni dei singoli interventi o progetti non siano importanti poiché rappresentano la base empirica di partenza dell'esercizio valutativo.
- b. La valutazione di una politica complessa deve necessariamente prendere in considerazione tutte le sue possibili dimensioni, ma anche le interazioni con le altre politiche.
- c. Occorre capitalizzare quanto realizzato precedentemente in tema di studi valutativi per non disperdere risorse e per evitare di duplicare esercizi già fatti, anche quando si tratta di studi con limitata significatività statistica.
- d. La ricerca valutativa deve integrare approcci e strumenti qualitativi e quantitativi al fine di abbracciare tutte le possibili dimensioni della politica complessa e le sue interrelazioni con le altre politiche.
- e. La *systematic review* e la metanalisi possono essere effettivamente dei possibili strumenti efficaci che, se correttamente applicati, risultano essere anche molto sensibili alla valorizzazione, sia dei differenti aspetti o dimensioni della politica complessa, sia dei suoi risultati.
- f. Tali strumenti possono anche valorizzare i risultati di piccoli studi che, pur avendo talvolta una minore significatività statistica, non per questo sono meno interessanti e utili ai fini della valutazione delle politiche pubbliche.

Ritornando alla domanda principale (*Come possono essere valutate le politiche pubbliche e sociali complesse?*) che ha scandito le tappe del presente lavoro, si ritiene che tale compito sia possibile unicamente attraverso l'integrazione di molteplici strumenti in grado ognuno di spiegare una parte della realtà indagata. In tale quadro, alcuni strumenti, quali quelli della *systematic review* e la metanalisi possono risultare non solo legittimi ma anche particolarmente efficaci da utilizzare per la valutazione delle politiche pubbliche complesse.

Tali strumenti permettono di cogliere aspetti diversi di uno stesso fenomeno e informazioni di varia natura che non saremmo in grado di utilizzare analizzando un singolo studio o intervento o anche analizzando più studi singolarmente poiché, in tali casi, mancherebbe il momento fondamentale della sintesi. Nel caso delle politiche di *housing*, le nuove tecniche hanno permesso non solo di recuperare risultati provenienti da tipi diversi di azioni e interventi che fanno parte della più generale politica abitativa, ma ha anche di recuperare le diverse dimensioni dell'*housing* che, nel presente caso, vanno a costituire la complessità del fenomeno seppur in forma schematizzata.

Naturalmente, sia la *systematic review* che la metanalisi da sole possono avere una limitata efficacia se non sono accompagnate e integrate da altri strumenti dove anche la ricostruzione del contesto in tutti i suoi differenti aspetti hanno un ruolo fondamentale. Tra l'altro, il percorso che abbiamo realizzato nel corso della presente ricerca ha una importanza primordiale non solo ai fini della valutazione ex post e in itinere ma anche per quella ex ante, nella quale può risultare decisiva la raccolta delle informazioni sulle politiche realizzate in altri contesti.

Nella prospettiva della valutazione delle politiche complesse condurre una metanalisi permette di recuperare e sintetizzare coralmemente un insieme di elementi singoli ciascuno slegato dall'altro. La metanalisi in particolare: ha permesso di includere nella stessa analisi sia diversi tipi di interventi posti su diversi livelli di attuazione (come riforme, programmi o progetti) e riferiti a diversi tipi di politica (nel presente caso si è trattato di politiche di edilizia agevolata, convenzionata e sovvenzionata, ma è stato possibile includere anche situazioni di assenza di politica); ha permesso di raccogliere prove empiriche lungo le diverse dimensioni del disagio abitativo; ha consentito di comparare "unità di misura" differenti grazie al calcolo dei PCC. La metanalisi, dunque, si è rivelata uno strumento in grado di affrontare e in parte risolvere la questione della complessità.

La conduzione di una revisione sistematica e di una metanalisi può rivelarsi una strategia proficua anche nel caso di difficoltà nel reperimento di dati, sia perché inesistenti o molto rari (come nel caso della quasi totale assenza di studi italiani indagabili dalla metanalisi), sia perché riguardano popolazioni poco conosciute o sommerse.

È possibile rilevare, infine, come l'integrazione strategica di fonti, dati e tecniche diverse sia stato un percorso sicuramente più proficuo per lo studio di politiche complesse rispetto all'adozione di un approccio basato rigidamente e aprioristicamente su "schieramenti" di tecniche quantitative o qualitative. Nel presente caso, il ricorso alle più svariate tecniche di ricerca (come analisi documentale, della letteratura, ricostruzione del contesto, interviste, modelli di regressione, ecc.) si è rivelato un ingrediente fondamentale per districarsi tra le molteplici sfaccettature di una politica complessa come quella di *housing*.

Ciò significa anche che il tentativo di armonizzare e far coesistere elementi apparentemente distanti ma in realtà vicini e complementari, come il "metodo" della qualità e il "metodo" della quantità, sia realizzabile all'interno della logica unitaria del Metodo della ricerca scientifico sociale. In effetti, nel corso della ricerca e soprattutto analizzando la letteratura in merito alla valutazione delle politiche complesse e di *housing* si è spesso riscontrato un utilizzo del termine "metodi" per indicare ad esempio il metodo controfattuale o il metodo della *systematic review*, e ancora, il metodo della valutazione ex-ante o il metodo della valutazione d'impatto.

In tal senso, e per ridefinire i confini del termine, è possibile comprendere e spiegare la provocazione formulata nell'incipit del titolo della presente ricerca che recita "Metodi e strumenti per la valutazione di politiche complesse: il caso delle politiche di *Social Housing*" ma, più appropriatamente, avrebbe potuto recitare "Un Metodo e tanti strumenti per la valutazione di politiche complesse: il caso delle politiche di *Social Housing*".

Questo rappresenta il contributo principale che la riflessione condotta nel quadro della presente ricerca può apportare al dibattito metodologico sulla valutazione delle politiche complesse. Si tratta di una riflessione che, lungi dal considerarsi conclusa, necessita di essere continuata e ulteriormente approfondita.

Bibliografia di riferimento

- Acolin, A., & Green, R.K. (2017). Measuring housing affordability in São Paulo metropolitan region: Incorporating location. In *Cities*, 62, pp. 41-49.
- Agustoni, A., Alietti, A., & Cucca, R. (2015). Neoliberalismo, migrazioni e segregazione spaziale. Politiche abitative e mix sociale nei casi europeo e italiano. In *Sociologia urbana e rurale*, 106, pp. 118-136.
- Allard, L. (2016). Le logement social en France en six maux. In *Le Point*.
- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., & Padovani, L. (2004). *Housing and welfare in southern Europe*. Oxford: Blackwell.
- Andersson, R., Brattbakk, I., & Vaattovaara, M. (2017). Natives' opinions on ethnic residential segregation and neighbourhood diversity in Helsinki, Oslo and Stockholm. *Housing Studies*, 32(4), pp. 491-516.
- Arbaci, S. (2007). Ethnic segregation, housing systems and welfare regimes in Europe. In *European Journal of Housing Policy*, 7, pp. 401-433.
- Association BEITY (2014). *Penser l'hébergement social. Expériences comparées*. Actes du séminaire international de Tunis. Tunis Belvédère: Cérés éditions.
- Avarello, P., & Ricci, M. (2000). *Politiche urbane. Dai programme complessi alle politiche integrate di sviluppo urbano*. Roma: INU Edizioni
- Bagnasco, A., & Le Galès, P. (1997). *Villes en Europe*. Paris: La Découvert
- Baldini, M., & Beltrametti, L. (2015). Prestito vitalizio ipotecario e povertà degli anziani: un esercizio di micro simulazione. In F. Farina, & M. Franzini (a cura di), *La casa, il benessere e le disuguaglianze*. Milano: Egea. p.73.
- Baldini, M., Poggio, M., & Federici, T. (2013). Le condizioni abitative delle famiglie italiane. In M. Baldini (a cura di), *Le politiche sociali per la casa in Italia*. Roma: Quaderni della Ricerca Sociale, 22, pp.4-57.

- Baldisseri, S. (2014). Politiche abitative; una visione integrata degli attori e delle risorse. In E. Monesini, & F. Ruggieri, *Quartiere, famiglia e scuola insieme: un approccio multidimensionale al disagio abitativo e sociale*. Milano: FrancoAngeli. p. 161.
- Bauman, Z. (2000). *Liquid Modernity*. Cambridge: Polity. (trad. it. *Modernità liquida*, Laterza, Bari-Roma, 2002).
- Befani, B. (2012). Models of causality and causal inference. In E. Stern N. Stame, J. Mayne, K. Forss, R. Davies, & Barbara Befani, *Broadening the range of design and methods for impact evaluation*. Report of a study commissioned by the Department for International Development. Working Paper 38.
- Bezzi ,C, (2001). *Il nuovo disegno della ricerca valutativa*. Milano: FrancoAngeli.
- Bianchi, F. (2015). Verso un nuovo spazio abitativo? Un'indagine sulle rappresentazioni sociali del cohousing. In *Studi di Sociologia*, 3. Milano: Vita e Pensiero.
- Blalock, H.M. jr. (1960). *Social Statistics*. New York: McGraw-Hill. (trad. it. *Statistica per la ricerca sociale*, Il Mulino, Bologna, 1969).
- Blanc, M. (2010). The impact of social mix policies in France. In *Housing Studies*, 25, pp. 257-272.
- Blunkett, D. (2000). Influence or irrelevance: Can social science improve government?. In *Research Intelligence*, 71(6), pp. 12-21.
- Bolt, G. (2009). Combating residential segregation of ethnic minorities in european cities. In *Journal of Housing and the Built Environment*, 24, pp. 397-405.
- Bonetti, M. (2014). Promozione degli abitanti e welfare locale in un quartiere di edilizia residenziale pubblica. In E. Monesini, & F. Ruggieri, *Quartiere, famiglia e scuola insieme: un approccio multidimensionale al disagio abitativo e sociale*. Milano: FrancoAngeli.
- Bonifazi, C. (2008). *International migration in Europe: New trends and new methods of analysis*. Paris: Amsterdam University Press.

- Bourdieu, P. (2000). *Les structures sociales de l'économie*. Paris: Seuil. (trad. it. *Le strutture sociali dell'economia*, Asterios editore, Trieste, 2004).
- Braakmann, N., & McDonald, S. (2018). Housing subsidies and property prices: Evidence from England. In *Regional Science and Urban Economics*.
- Breccia, U. (1980). *Il diritto all'abitazione*. Milano: Giuffrè Editore.
- Bricocoli, M., & Coppola, A. (2013). Sguardi oltre le retoriche. Politiche e progetti per la casa a Milano. In *Territorio*, 64, Milano: FrancoAngeli.
- Bronzini, M. (2014). *Nuove forme dell'abitare. L'housing sociale in Italia*. Roma: Carocci.
- Buseti, S. (2015). Metodi qualitativi e valutazione delle politiche. Lo studio dei meccanismi causali con il process tracing. In *Rassegna italiana di valutazione*, 62.
- Busilacchi, G. (2006). Nuovo welfare e capacità dei soggetti. In *Stato e mercato*, 1, pp. 91-126. Bologna: Il Mulino.
- Campbell, D.T. (1969). Reforms as experiments. In *American Psychological Association*, 24(4).
- Card, D., & Krueger, A.B. (1995). Time-series minimum-wage studies: A meta-analysis. In *The American Economic Review*, 85(2), pp. 238-243.
- Casula, M., & Regalia, M. (2015). Un'altra occasione mancata. Dubbi e criticità nei meccanismi di selezione e valutazione degli strumenti per lo sviluppo locale. *Rassegna italiana di valutazione*, XIX(62), Milano: FrancoAngeli.
- CECODHAS (2011). *Alloggio sociale europeo 2012. Gli ingranaggi del settore*. Brussels: CECODHAS Housing Europe's Observatory.
- Chaline, C. (2011). *Les politiques de la ville*. Paris: Presses universitaires de France.
- Checchi, D., & Poy, S. (2015). Valutazione dell'impatto delle politiche pubbliche: siamo ai primi passi!. In *Rassegna italiana di valutazione*, XIX(62), Milano: FrancoAngeli.

- Checchi, D., & Trivellato, U. (2014). La valutazione d'impatto delle politiche in Italia tra sviluppo dei metodi e affermazione di buone pratiche: un'introduzione. In *Rassegna italiana di valutazione*, XVIII (58), Milano: FrancoAngeli.
- Chiarella, P. (2010). Il Diritto alla casa: un bene per altri beni. In *Tigor: rivista di scienze della comunicazione*, II(2).
- Cipollini, R. (a cura di) (2012). *Paesaggi marginali Romanes a Roma. Organizzazione sociale, modelli culturali, caratteri socio-demografici*. Milano: FrancoAngeli.
- Colombo, F. (2014). Movimenti per la casa: la quiete prima della lotta. In *LeNius*. Disponibile in: <https://www.lenius.it/movimenti-per-la-casa/>.
- Colombo, M, Pecoriello, A.L., & Solimano L. (2012). *Housing frontline. Inclusione sociale e processi di autocostruzione e autorecupero*. Firenze: Firenze University Press.
- Coloos, B. (2018, Ottobre). Construction: les quotas de logements sociaux sont-ils justifiés?. In *Politique du logement. Analyses et débats*. Disponibile in: <http://politiquedulogement.com/PDF/Q&C/Quotas%20logements%20sociaux.pdf>.
- COM(2002) 308 del 14 giugno 2002. *Comunicazione della Commissione al Consiglio, al Parlamento europeo, al Comitato economico e sociale e al Comitato delle regioni — La programmazione dei fondi strutturali 2000-2006: una prima valutazione dell'iniziativa Urban*. Disponibile in: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/?uri=CELEX:52003AE0408>.
- Coppola, A, & Vanolo, A. (2014). Christiania e il conflitto con le istituzioni danesi: alcune note sulla convergenza fra spazi dell'autonomia e spazi del neoliberalismo. In *Rivista geografica italiana*, 121, pp. 241-258.
- Corbetta, P. (2014). *Metodologia e tecniche della ricerca sociale*. Bologna: Il Mulino.
- Corbetta, P, Gasperoni, G. & Pisati, M. (2001). *Statistica per la ricerca sociale*. Bologna: Il Mulino.

- Cosentino, G. (2015, 20 novembre). Il terrorismo e Molenbeek, cuore sconosciuto d'Europa. In *L'Espresso*.
- Costa-Lascoux, J, & Hily M.A. (2001). L'ethnisation du lien social dans les banlieues françaises. In *Revue Européenne des Migrations Internationales*, 17(2) pp. 123-138.
- Creaschi, M. (2001). Quartiere e territorio nei programmi integrati. In *Territorio*, 19, pp. 38-44.
- Creaschi, M. (2002a). Riqualficazione urbana e welfare mix nell'esperienza Urban. In *Urbanistica Dossier*, 44, pp. 8-11.
- Creaschi, M. (2002b). Un ritratto di famiglia. In *Urbanistica*, 119, pp.33-36.
- Cristaldi, F. (2012). Immigrazione e territorio: la segregazione residenziale nelle aree metropolitane. In *Geotema*, 43-44-45, pp. 17-28.
- Curti, F. (2001). Valutazione strategica e programmi complessi: il caso dei PRUSST. In *Archivio di studi urbani e regionali*, 70, pp. 189-203.
- D'Innocenzo, A. (2001). Abitare gli anziani: soluzioni innovative per facilitare la vita quotidiana. In C. Costanzi, & A. Gazzola (a cura di), *A casa propria*. Milano: FrancoAngeli.
- Dachan, A. (2016, 4 aprile). Molembeek: nella tana dei terroristi. In *Panorama*.
- Daigneault, P.M., Jacob, S., & Ouimet M. (2014). Using systematic review methods within a Ph.D dissertation in political sciences: challenges and lessons learned from practice. In *International Journal of Social Research Methodology*, 17(3).
- De Lillo, A., Argentin, G., Lucchini, M., Sarti, S., & Terraneo, M. (2007). *Analisi multivariata per le scienze sociali*. Milano: Pearson Paravia.
- Demena, B.A. (2015). Publication bias in FDI spillovers in developing countries: a meta-regression analysis. In *Applied Economics Letters*, 22(14), pp. 1170-1174.

- Demena, B.A. (2017). *Essays on intra-industry spillovers from FDI in developing countries: A firm-level analysis with a focus on Sub-Saharan Africa*. PhD dissertation. The Hague: Erasmus University.
- Demena, B.A., & van Bergeijk P.A.G. (2017). A meta-analysis of FDI and productivity spillovers in developing countries. In *Journal of Economic Surveys*, 31(2).
- Disney, R., & Luo, G. (2017). The right to buy public housing in Britain: A welfare analysis. In *Journal of Housing Economics*, 35, pp. 51-68.
- Dondi Dall'Orologio, L., Manaresi F., & Marcatili, M. (2011). L'impatto dei flussi migratori sulle dinamiche immobiliari. In *Quaderni per l'Economia*, 8. Nomisma.
- Donzelot, J. (2006). *Quand la ville se défait: Quelle politique face à la crise des banlieues?*. Paris: Eddu Seuil.
- Doucouliagos, H. (2005). Publication bias in the economic freedom and economic growth literature. In *Journal of Economic Surveys*, 19(3), pp. 367-387.
- Doucouliagos, H. (2011). *How large is large? Preliminary and relative guidelines for interpreting partial correlations in economics*. Working Paper SWP 2011/5, Deakin University, Department of Economics.
- Doucouliagos, H., & Stanley, T.D. (2009). Publication selection bias in minimum-wage research? A meta-regression analysis. In *British Journal of Industrial Relations*, 47(2), pp. 406-428.
- Dye, T.R. (2002). *Understanding public policy*. Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.
- Easthope, H. (2004). A place called home. In *Housing, Theory and Society*, 21(3), pp. 128-138.
- Edgar, B., & Meert, H. (2005). *Fourth review of statistics on homelessness in Europe. The ETHOS definition of homelessness*. Brussels: FEANTSA.
- Edgar, B., Doherty, J., & Meert, H. (2002). *Access to housing: Homeless and vulnerability in Europe*. Bristol: Policy Press.

- Edgar, B., Doherty, J., & Meert, H. (2004). *Third review of statistics on homelessness in Europe*. Brussels: FEANTSA.
- Eerola, E., & Saarimaa, T. (2017). Delivering affordable housing and neighborhood quality: A comparison of place-and tenant-based programs. In *Journal of Housing Economics*.
- Egger, M., Smith, G.D., Schneider, M., & Minder, C. (1997). Bias in meta-analysis detected by a simple, graphical test. In *BMJ*, 315(7109), pp. 629-634.
- EPPI-Center (2007). *Methods for conducting systematic reviews*.
- EUROSTAT (2018). *Government expenditure by function – COFOG*. Disponibile in: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Government_expenditure_by_function_-_COFOG
- Fack, G. (2006). Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France. In *Labour Economics*, 13(6), pp. 747-771.
- Fack, G., & Grenet, J. (2010). When do better schools raise housing prices? Evidence from Paris public and private schools. In *Journal of public Economics*, 94(1-2), pp. 59-77.
- Faraci, L. (2013). Valutare le politiche di partecipazione. Riflessioni di metodo per i processi decisionali negoziati. In *Rassegna italiana di valutazione*, XVI(56-57), Milano: FrancoAngeli.
- Farina, F., & Franzini, M. (a cura di) (2015). *La casa, il benessere e le diseguaglianze* Milano: EGEA.
- Fasanella, A. (2012). Sperimentazione e generalizzazione nelle scienze sociali. In *EPCS Journal*, 6.
- Federcasa (2015, 7 maggio). L'edilizia residenziale pubblica. Elemento centrale della risposta al disagio abitativo e all'abitazione sociale.
- Ferranti, I. (2002). Interessi permanenti nel diritto privato ed etica contemporanea. In A. Palazzo, & I. Ferranti, *Etica del diritto privato*, 1. Padova: Cedam.

- Ferrera, M. (2007). Trent'anni dopo. Il welfare state europeo tra crisi e trasformazione. In *Stato e mercato*, 3, pp. 341-376. Bologna: Il Mulino.
- Ferrero, G. (2004). Centri di valutazione territoriali. In Regione Piemonte, *Valutare i programmi complessi*. Savigliano: L'Artistica Editrice, pp. 9-12.
- Ferro M. (2016). Copenhagen, idea "bio" anche per la pusher street. In *Q Code Magazine*. Disponibile in: <https://www.qcodemag.it/archivio/2016/12/25/copenhagen-danimarca-christiania-spaccio-biologico/>
- Fissi, S., & Gori, E. (2013). *Politiche e performance del social housing. Il caso italiano*. Santarcangelo di Romagna: Maggioli Editore.
- Floridi, F. (2015). *Linee di ricerca per una valutazione del "Progetto Scolarizzazione Rom" di Roma Capitale*. Tesi discussa nel marzo 2015, corso di Laurea Magistrale in Sociologia, Ricerca Sociale e Valutazione, Sapienza Università di Roma.
- Frigerio, I., Strigaro, D., Mattavelli, M., Mugnano, S., & De Amicis, M.(2016). Costruzione di un indice di vulnerabilità sociale in relazione a pericolosità naturali per il territorio italiano. In *Rendiconti Online della Società Geologica Italiana*, 39, pp. 68-71.
- Frigerio, I., Ventura, S., Strigaro, D., Mattavelli, M., De Amicis, M., Mugnano, S., & Boffi, M. (2016). A GIS-based approach to identify the spatial variability of social vulnerability to seismic hazard in Italy. In *Applied Geography*, 74, pp. 12-22.
- Garsia, L. (2015). *Abitare la rigenerazione urbana*. Roma: Gangemi Editore.
- Gibbons, S., & Manning, A. (2006). The incidence of UK housing benefit: Evidence from the 1990s reforms. In *Journal of Public Economics*, 90(4-5), pp.799-822.
- Gough, D., & Elbourne, D. (2002). Systematic research synthesis to inform policy, practice, and democratic debate. In *Social Policy and Society*, 1, pp. 225–36.
- Governa, F., (2004). Scegliere, decidere, apprendere. Approcci e criteri nella valutazione dei programmi complessi. In Regione Piemonte, *Valutare i programmi complessi*. Savigliano: L'Artistica Editrice, pp. 39-58.

- Gresleri, J. (2015). *Cohousing: esperienze internazionali di abitare condiviso*. Busalla: Plug_in.
- Grislain-Letrémy, C., & Trevien, C. (2014). *The impact of housing subsidies on the rental sector: the French example*. Documents de travail N° G2014/08, Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.
- Guerrini, M. (2014). Assetti, tensioni e prospettive dell'autogestione condominiale: l'esperienza dei comitati di via Lenci. In E. Monesini, & F. Ruggieri, *Quartiere, famiglia e scuola insieme: un approccio multidimensionale al disagio abitativo e sociale*. Milano: FrancoAngeli. p. 61.
- Guidotti, F. (2013). *Ecovillaggi e cohousing: Dove sono, chi li anima, come farne parte o realizzarne di nuovi*. Firenze: Terra Nuova Edizioni.
- Gurney, C. (1990). *The meaning of home in the decade of owner-occupation*. School for Advanced Urban Studies, University of Bristol.
- Harden, A. (2010). Mixed-methods systematic reviews: Integrating quantitative and qualitative findings. In *FOCUS*, 25.
- Havranek, T., Horvath, R., & Zeynalov, A. (2016). Natural resources and economic growth: A meta-analysis. In *World Development*, 88, pp. 134-151.
- Hedges, L., & Olkin, I. (1985). *Statistical models for meta-analysis*. San Diego, CA: Elsevier, Academic Press.
- Hedges, L.V., & Cooper, H. (2009). Research synthesis as a scientific process. In L.V. Hedges, & H. Cooper (Eds.), *The handbook of research synthesis and meta-analysis*. New York: Russell Sage Foundation.
- Housing Europe (2010). *Country profile. social housing in Europe. France*. Disponibile in: <http://www.housingeurope.eu/resource-106/social-housing-in-europe>.
- Housing Europe (2010). *Country profile. Social housing in Europe. Italy*. Disponibile in: <http://www.housingeurope.eu/resource-111/social-housing-in-europe>.

- Housing Europe (2010). *Country profile. Social housing in Europe. Spain*. Disponible in: <http://www.housingeurope.eu/resource-124/social-housing-in-europe>.
- Housing Europe (2017). *The state of housing in the EU 2017. Housing is still Europe's challenge*. Brussels. Disponible in: <http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>.
- Ingaramo, L. (a cura di) (2015). *Social housing. Modelli e processi integrati per valutare la sostenibilità*. Torino: CELID.
- ISMU (2004). *Nono rapporto sulle migrazioni 2003*. Milano: FrancoAngeli.
- Joyeux, L. (2000). La production de l'ethnicité dans la ville: l'exemple d'un grand ensemble de logement social à Châtellerault. In *Cahiers Nantais*, 53.
- Kangasharju, A. (2010). Housing allowance and the rent of low-income households. *Scandinavian Journal of Economics*, 112(3), pp.595-617.
- Kestellot, C., & Cortie, C. (1998). Housing Turks and Maroccans in Brussels and Amsterdam: The Difference between Private and Public Markets. In *Urban Studies*, 35, pp. 1835-1853.
- Kirszbaum, T. (2008). Rénovation urbaine, une mixité très peu sociale. In *Projet*, 307, pp. 30-37.
- La Spina, A., & Espa, E. (2011). *Analisi e valutazione delle politiche pubbliche*. Bologna: Il Mulino.
- Lambert, P-Y. (1996). Discriminations et ethnicisation de la société belge. In *La Nouvelle Tribune*, 11, Bruxelles.
- Lapeyronnie, D. (2006). Révolte primitive dans les banlieues françaises. Essai sur les émeutes de l'automne 2005. In *Déviance et Société* 30(4), pp. 431- 448.
- Lapeyronnie, D. (2008). *Ghetto urbain: ségrégation, violence, pauvreté en France aujourd'hui*. Paris: Robert Laffont.

- Leone, L. (2006). Review sistematiche, sintesi theory-driven e utilizzazione delle evidenze. Il caso dei programmi di prevenzione. In *Rassegna italiana di valutazione*, X(35), Milano: FrancoAngeli.
- Leviton, L.C., & Huges, E.F.X. (1981). Research on the utilization of evaluation: a review and synthesis. In *Evaluation Review*, 5.
- Liberati, A., Altman, D.G., Tetzlaff, J., Murlow, C., Gøtzsche, P.C., Ioannidis, J.P.A., Clarke, M., Devereaux, P.J., Kleijnen, J., & Moher, D. (2015). PRISMA Statement per il reporting di revisioni sistematiche e meta-analisi degli studi che valutano gli interventi sanitari: spiegazione ed elaborazione. In *Evidence*, 7(6).
- Lodi Rizzini, C. (2013). Il ruolo dell'integrazione nelle politiche abitative: il caso del social housing. Espanet Conference *Italia, Europa: integrazione sociale e integrazione politica*. Università della Calabria (Rende, 19-21 Settembre 2013).
- Lungarella, R. (2010). Social housing: una definizione inglese di 'edilizia residenziale pubblica'?. In *Istituzioni del federalismo: Rivista di studi giuridici e politici*, 3, pp. 271-311.
- MAECI, *Domande frequenti sul Trattato di Lisbona*. Disponibile in: https://www.esteri.it/mae/it/politica_estera/politica_europea/domande_trattato_lisbona.html.
- Marra, M. (2012). Le minacce tecnocratiche e centralistiche alla spending review e le sfide politiche della valutazione in Italia. In *Rassegna italiana di valutazione*, XV(53/54), Milano: FrancoAngeli.
- Marra, M. (2015). Il dilemma della politica: incrementalismo, possibilismo e teoria della complessità. In *Rassegna italiana di valutazione*, XIX(62), Milano: FrancoAngeli.
- Marrone, V. (2015). La forza della reciprocità nelle pratiche abitative. In *Studi Di Sociologia* 2015-4, Milano: Vita e Pensiero.
- Martelli, A. (2006). *La regolazione locale delle politiche sociali. Un percorso d'analisi*, Milano: FrancoAngeli.

- Mason, J. (2002). *Qualitative research* (2nd ed.). London: Auflage.
- Mela, A., Mugnano, S., & Olori, D. (a cura di) (2016). Social natural disaster, resilience and vulnerability: the territorial perspective in Italian current debate. In *Sociologia urbana e rurale*, 111.
- Mela, A., Mugnano, S., & Olori, D. (a cura di) (2017). *Territori vulnerabili*, Milano: FrancoAngeli.
- Merton, R.K. (1965). *On the shoulders of giants*. New York: The Free Press.
- Micelli, E. (1995). La valutazione nei programmi integrati. In *Urbanistica*, 105, pp. 71-76.
- Minelli, A.R. (2004). *La politica per la casa*. Bologna: Il Mulino.
- MIT (2007). *DPEF 2008-2012. Allegato D: Documento finale del tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative*. Disponibile in: http://www.mit.gov.it/mit/mop_all.php?p_id=04043.
- MIT (2015). *Casa*. Disponibile in: <http://www.mit.gov.it/temi/casa>.
- MIT (2016), *Monitoraggio programma di interventi per il recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari*. Disponibile in: <http://www.mit.gov.it/progetti/Applicativo-Polabit>.
- MIT (2017). *Piano nazionale edilizia abitativa - Relazione annuale 2015 sullo stato di attuazione*. Disponibile in: <http://www.mit.gov.it/documentazione/piano-nazionale-edilizia-abitativa-relazione-annuale-2015-sullo-stato-di-attuazione>.
- Monesini, E., & Ruggieri, F. (2014). *Quartiere, famiglia e scuola insieme: un approccio multidimensionale al disagio abitativo e sociale*. Milano: FrancoAngeli.
- Morbelli, G. (2001). *Rigenerare la città: Obsolescenza e rinnovo dei tessuti urbani in Gran Bretagna dalle leggi sanitarie all'approccio immobilista*. Firenze: Alinea editrice.

- Moulier Boutang, Y. (2005). *La révolte des banlieues ou les habits nus de la République*. Paris: Editions Amsterdam.
- Mudu, P. (2003). Gli esquilini: contributi al dibattito sulle trasformazioni nel rione Esquilino dagli anni settanta al duemila. In Morelli R., Sonnino E., & Travaglino M., *I territori di Roma*, Roma: Università La Sapienza, pp. 641-680.
- Mudu, P. (2006). Patterns of segregation in contemporary Rome. In *Urban Geography*, 5(27), pp. 422-440.
- Mugnano, S. (2017). *Non solo housing*. Milano: FrancoAngeli.
- Mugnano, S., & Costarelli, I. (2015). Il mix sociale nelle politiche di rigenerazione urbana dei grandi complessi residenziali a Milano. In *Sociologia urbana e rurale*, 108, pp. 86-100.
- Mugnano, S., & Palvarini, P. (2012). Abitare in una ageing society: nuovi bisogni per vecchi abitanti. In R. Lodigiani (a cura di), *Rapporto sulla città, Milano 2012. Le generazioni che verranno sono già qui*. Milano: FrancoAngeli.
- Mugnano, S., & Palvarini, P. (2013). Sharing space without hanging together: A case study of social mix policy in Milan. In *Cities*, 35, pp.417-422.
- Naldini, M (2006). *Le politiche sociali in Europa. Trasformazione dei bisogni risposte di policy*. Roma: Carocci.
- Nelson, A.C., Bowles L.K., Juergensmeyer, J.C., & Nicholas J.C. (2008). *A guide impact fees and housing affordability*. Washington, DC: Island Press, pp. 247-262.
- Noiriel, G. (2007). *Immigration, antisémitisme et racisme en France (XIXe – XXe siècle): Discours publics, humiliations privées*, Paris: Fayard.
- Nomisma (2007). *La condizione abitativa in Italia. Fattori di disagio e strategie di intervento*. Rapporto, Roma: Ministero delle Infrastrutture, Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane e Abitative.
- Nomisma (2010). *Dalle esperienze di housing sociale alla risposta del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa e del Piano Casa*. 2° Rapporto.

- OCSE (2016). *Affordable housing database*. Disponibile in: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>
- Öst, C.E. (2014). Economic incentives, housing allowance, and housing consumption: An unintended consequence of a shift in housing policy. In *Journal of Housing Economics*, 23, pp.17-27.
- Paciullo, G. (2008). *Il diritto all'abitazione nella prospettiva dell'housing sociale*. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane.
- Padovani, L. (2002). Il concetto di azione integrata. In P.C Palermo (a cura di), *Il programma URBAN e l'innovazione delle politiche urbane. Il senso dell'esperienza: interpretazioni e proposte*. Milano: FrancoAngeli.
- Palumbo, M. (2001). *Il processo di valutazione. Decidere, programmare, valutare*. Milano: FrancoAngeli.
- Palvarini, P. (2006). *Il concetto di povertà abitativa: rassegna di tre definizioni*. working paper del dottorato in Studi europei urbani e locali (URBEUR), Università di Milano-Bicocca.
- Pattison, B. (2016). Understanding the drivers for, and policy responses to, the rapid growth of private renting in England: Has 'generation rent' been 'priced out'?. Doctoral Dissertation, University of Birmingham.
- Patton, M.Q. (2011). *Developmental evaluation: Applying complexity concepts to enhance innovation and use*. New York-London: Guilford Press.
- Pawson, R. (2002). Una prospettiva realista. Politiche basate sull'evidenza empirica. In *Sociologia e Ricerca Sociale*, XXIII(68-69), Milano: FrancoAngeli.
- Pawson R., & Tilley, N. (1997). *Realistic evaluation*. London-New Delhi: Sage Publications.
- Permentier, M., Van Ham, M., & Bolt, G. (2009). Neighbourhood reputation and the intention to leave the neighbourhood. In *Environment and Planning A*, 41(9), pp. 2162-2180.

- Petrillo, A. (2017 giugno). Crisi dell'abitazione e movimenti per la casa in Europa. In *Tracce Urbane*, 1.
- Petticrew, M., & Roberts, H. (2006). *Systematic reviews in the social sciences. A practical guide*, Oxford: Blackwell Publishing.
- Picciotto, R. (2013). The progressive future of evaluation. In *Rassegna italiana di valutazione*, XVI(55), Milano: FrancoAngeli.
- Pinnegar, S. (2006 August). Are complex programs the best response to complex policy issues?. Issue Paper. City Futures Research Centre, UNSW. Disponibile in: <https://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/issuesspaper3.pdf>.
- Pisati, M. (2003). *L'analisi dei dati. Tecniche quantitative per le scienze sociali*. Bologna: Il Mulino.
- Préteceille, E. (2012). Segregation, social mix and public policies in Paris. In T. Maloutas, & K. Fujita, *Residential segregation in comparative perspective: making sense of contextual diversity*. Farnham: Ashgate.
- Puccetti, L., Sambo, P., & Valzania, A. (2014). Il disagio abitativo in Toscana e il monitoraggio delle politiche regionali. In E. Monesini, & F. Ruggieri, *Quartiere, famiglia e scuola insieme: un approccio multidimensionale al disagio abitativo e sociale*. Milano: FrancoAngeli. p. 159.
- Quagliani, A. (a cura di) (2005). *Valutazione delle politiche e governance nelle regioni*. Milano: FrancoAngeli.
- Regione Emilia-Romagna (2016). *Piano Regionale Unitario delle Valutazioni 2014-2020*.
- Regione Piemonte (2004). *Valutare i programmi complessi*. Savigliano: L'Artistica Editrice.
- Renaut, A. (2015). Le multiculturalisme, jusqu'où ? Une situation française. In *L'immigration en France. Cahiers français*, 385, mars-avril.

- Réseau National des Habitants du Cameroun (RNHC). *Accueil*. Disponibile in <http://www.rnhc.org>
- Reynolds, H.W., & Sutherland, E.G. (2013). A systematic approach to the planning, implementation, monitoring, and evaluation of integrated health services. In *BMC Health Services Research*. 13, pp. 168-178.
- Rizzo, R. (2007). Intervento al Convegno Europeo *Autocostruzione e autorecupero. Forme e politiche di un nuovo servizio pubblico per l'alloggio sociale*. Roma, 5 aprile 2007.
- Roberts C., & Stanley, T.D. (2005). *Meta-regression analysis: Issues of publication bias in economics*. London: Wiley-Blackwell.
- Rogers, P.J. (2008). Using programme theory to evaluate complicate and complex aspects of intervention. In *Evaluation*, January, 14(1).
- Rossi, P.H., Lipsey, M.W., & Freeman, H.E. (2004). *Evaluation: A systematic approach* (7th ed.). Thousand Oaks, CA: Sage publications.
- Ruspini, E. (2004). *La ricerca longitudinale*. Milano: FrancoAngeli.
- Russo, G., Silvestri, A., & Cerbaso, C. (2015). Spending review ed impatto sulla collettività: proposta di una nuova metodologia ed applicazione agli ambiti territoriali ottimali. In *Rassegna italiana di valutazione*, XIX(63), Milano: FrancoAngeli.
- Saccomani, S. (2004). Programmi complessi: una rilettura delle esperienze. In Regione Piemonte. *Valutare i programmi complessi*. Savigliano: L'Artistica Editrice, pp. 15-38.
- Saini, M., & Shlonsky, A. (2012). Overview of mixed-method systematic review designs. In M. Saini, & A. Shlonsky (a cura di), *Systematic synthesis of qualitative research*, Oxford Scholarship Online, Oxford.
- Sala Pala, V. (2013). *Discriminations ethniques. Les politiques du logement social en France et au Royaume-Uni*. Rennes: PUR Res Publica.

- Salisbury, R.H. (1968). The analysis of public policy: A search for theories and roles. In A. Ranney (ed.), *Political science and public policy*. Chicago, IL: Markham.
- Schiavo, F. (2015). Questa terra è la mia terra. Migranti a Manhattan, tra Little Italy e Chinatown. In *Dialoghi Mediterranei*, 16.
- Schmidt, F. (2008). Meta-analysis: A constantly evolving research integration tool. In *Organizational Research Methods*, 11(1), pp. 96-113.
- Schmidt, F.L., & Hunter, J.E. (2014). *Methods of meta-analysis: Correcting error and bias in research findings*. Thousand Oaks, CA: Sage publications.
- Schulze, R. (2004). *Meta-analysis-A comparison of approaches*. Ashland, OH: Hogrefe & Huber Publishers.
- Shadish, W.R., Cook, T.D., & Leviton, L.C. (1991). *Foundations of program evaluation. theory and practice*, Newbury Park, CA: Sage publications.
- Shenkin, S.D. (2014). *Introduction of systematic review*, Centre for Cognitive Ageing and Cognitive Epidemiology, University of Edinburgh.
- Shinn, M. (2010). Homelessness, poverty, and social exclusion in the United States and Europe. In *European Journal on Homelessness*, 4.
- Simon, P. (2015). L'intégration segmentée : citoyenneté, mixité et mobilité sociale. In *L'immigration en France Cahiers français*, 385, mars-avril.
- Sisternas Tusell, M. (2017). Affordable Housing in Europe: Innovative public policies that can effectively address the housing crisis. In *Notes Internacionales*, 180. Barcelona: CIDOB.
- Somma, P. (2004). Casa, integrazione e segregazione. In F. Coin (a cura di), *Gli immigrati, il lavoro e la casa, tra segregazione e mobilitazione*. Milano: FrancoAngeli.
- Stame, N. (2001). Tre approcci principali alla valutazione: distinguere e combinare. In M. Palumbo, *Il processo di valutazione. Decidere, programmare, valutare*. Milano: FrancoAngeli.

- Stame, N. (2012). Fare più e meglio con meno, e in modo democratico. In *Rassegna italiana di valutazione*, XV(53/54), Milano: FrancoAngeli.
- Stame, N. (a cura di) (2001). *Lo sviluppo della valutazione in Italia*, Milano: FrancoAngeli.
- Stame, N. (a cura di) (2007). *Classici della valutazione*. Milano: FrancoAngeli.
- Stanley, T.D. (2005). Beyond publication bias. In *Journal of Economic Surveys*, 19(3), pp. 309-345.
- Stanley, T.D., & Doucouliagos, H. (2010). Picture this: a simple graph that reveals much ado about research. In *Journal of Economic Surveys*, 24(1), pp. 170-191.
- Stanley, T.D., & Doucouliagos, H. (2012). *Meta-regression analysis in economics and business*, Oxford: Routledge.
- Stanley, T.D., Doucouliagos, H., Giles, M., Heckemeyer, J.H., Johnston, R.J., Laroche, P., & Rost K. (2013). Meta-analysis of economics research reporting guidelines. In *Journal of Economic Surveys*, 27(2), pp.390-394.
- Sterne, J.A., Gavaghan, D., & Egger, M. (2000). Publication and related bias in meta-analysis: power of statistical tests and prevalence in the literature. In *Journal of Clinical Epidemiology*, 53(11), p. 1119.
- Teufel, J. (2007). *A comparative study of the French and U.S. housing markets*. Degree of Bachelor of Arts in International Studies in Business Administration, Oregon State University.
- Tomei, G. (2013). Comprendere il cambiamento nei programmi complessi. Necessità e sfide per la valutazione dell'aiuto allo sviluppo dopo la Dichiarazione di Parigi. In *Rassegna italiana di valutazione*, XVI(56-57), Milano: FrancoAngeli.
- Tomei, G. (2016). *Valutare gli outcome dei programmi complessi. Approcci, metodologie, tecniche*. Milano: FrancoAngeli.
- Tosi, A. (1994a). *Abitanti. Le nuove strategie dell'azione abitativa*. Bologna: Il Mulino.

- Tosi, A. (1994b). *La casa: il rischio e l'esclusione. Rapporto IRS sul disagio abitativo in Italia*. Milano: FrancoAngeli.
- Tosi, A. (2002). Quartiere. In *Territorio*, 19, pp.7-21.
- Tradardi, S. (2004). Casa e politiche abitative. In F. Coin (a cura di), *Gli immigrati, il lavoro e la casa, tra segregazione e mobilitazione*. Milano: FrancoAngeli.
- Tribalat, M. (2015). Assimilation versus multiculturalisme. In *L'immigration en France. Cahiers français*, 385, mars-avril.
- Un regard sociologique sur la révolte des banlieues françaises. Intervista a Laacher, Smaïn. In *À Bâbord. Revue sociale et politique*, 14 (avril-mai 2006).
- Unione Europea (2003). *Il partenariato con le città. L'iniziativa comunitaria URBAN*. Bruxelles, Disponibile in: (http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/presenta/cities/cities_it.pdf)
- Urbani, P. (2000). *Urbanistica consensuale. La disciplina degli usi del territorio tra liberalizzazione e tutela*. Torino: Boringhieri.
- Van Kempen, R., & Bolt, G. (2009). Social cohesion, social mix, and urban policies in The Netherlands. In *Journal of Housing and the Built Environment*, 24, pp. 457-475.
- Vanolo, A. (2011). La città creativa oltre le regole del mercato: Christiania, Copenhagen. In *Archivio di studi urbani e regionali*, 100, Milano: FrancoAngeli. pp. 60-8.
- Venditti, M. (2015). *Social housing. Logica sociale e approccio economico-aziendale*. Milano: FrancoAngeli.
- Vinci, I. (2017). La riarticolazione delle politiche abitative in Italia: processi, soggetti, forme di territorializzazione. In *Territorio*, 80, Milano: FrancoAngeli.
- Wacquant, L. (2016). *I reietti della città. Ghetto, periferia, stato*. Pisa: Edizioni Ets.
- Zimmerman, B., Lindberg, C., & Plsek, P. (1998). *Edgware: Complexity resources for healthcare leaders*. Irving, TX: VHA Publishing.