

Decent Homes e Social Housing: politiche della casa e processi di riqualificazione urbana nel Regno Unito

Monica Guarino

Dipartimento di Ingegneria Civile, Università degli Studi di Salerno

guarinofive@gmail.com mguarino@unisa.it

ABSTRACT

Il radicale cambiamento delle strutture produttive degli ultimi decenni ha profondamente modificato lo scenario abitativo, determinando effetti sociali come l'espulsione dalla città di un numero crescente di famiglie, in cerca di un alloggio a costi accessibili o la coabitazione.

Questo cambiamento, associato alla drastica riduzione della spesa pubblica, è il dato di partenza comune a molte realtà italiane ed estere.

L'esperienza inglese rappresenta un caso di studio interessante perché in essa è riscontrabile l'evoluzione della problematica abitativa, dal punto di vista economico, sociale, politico ed urbanistico.

1. HOUSING ACT

In principio erano le case popolari, cellule genitrici dei quartieri dormitorio rappresentanti della produzione industriale, grande protagonista economica e sociale degli anni Sessanta in Europa.

Il radicale cambiamento dello scenario produttivo degli ultimi decenni ha profondamente modificato anche lo scenario abitativo determinando effetti sociali come l'espulsione dalla città di un numero crescente di famiglie in cerca di un alloggio a costi accessibili o la coabitazione.

Questo cambiamento, associato alla drastica riduzione della spesa pubblica, è il dato di partenza comune a molte realtà italiane ed estere.

L'esperienza inglese costituisce un caso di studio interessante perché in essa è riscontrabile l'evoluzione della problematica abitativa dal punto di vista economico, sociale, politico ed urbanistico.

La politica abitativa del governo inglese si identifica con i diversi *Housing Act* che si sono succeduti nel corso dei decenni. La normativa vigente oggi è l'*Housing Act 2004* e successive modifiche che costituisce un tassello fondamentale nel quadro normativo dedicato al *social housing* esso contiene un'ampia gamma di misure rivolte alla tutela dei cittadini più vulnerabili, alla creazione di un mercato più equo nel quale migliorare le possibilità di accesso alla locazione o all'acquisto di una casa, al rafforzamento dell'adeguamento del patrimonio di edilizia pubblica e sociale allo standard *Decent Homes (DH)*, trattato più approfonditamente nelle pagine seguenti. Lo studio dell'*Housing Act 2004* offre uno spunto

molto interessante di riflessione e di comparazione rispetto al sistema operativo e politico italiano. Gli argomenti di maggiore interesse sono così sintetizzati:

- *Housing Health and Safety Rating System (HHSRS)*. Il sistema HHSRS è la procedura di valutazione del rischio, in termini di salubrità e sicurezza, per gli alloggi del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale: La sua applicazione stabilisce se un'abitazione ha i presupposti per essere adeguata allo standard DH.

- *Houses in Multiple Occupation (HMO)*. Le HMO rappresentano una fetta consistente della domanda abitativa formata da gruppi di persone maggiormente vulnerabili e consistono in case singole, case su più livelli o interi edifici nei quali, per ogni unità abitativa possono convivere tre o più inquilini formando due o più famiglie che condividono una cucina, un bagno e una toilette¹.

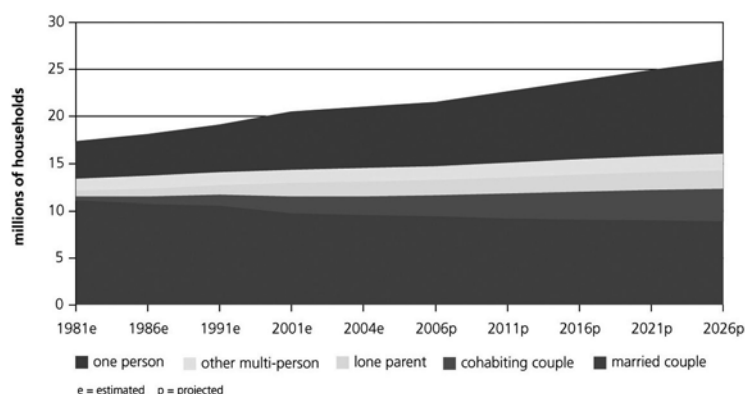


Figura 1 - Stima e proiezione del numero e della tipologia di famiglie presenti in Inghilterra

Fonte: *Homes for the future: more affordable, more sustainable, Communities and Local Government* Luglio 2007

- *Home Information Pack*. Si tratta di un pacchetto informativo relativo all'abitazione da presentare al momento della compravendita. La proposta nasce dall'esigenza di monitorare gli edifici e soprattutto di fornire all'acquirente uno strumento di valutazione prima di proporre l'offerta. Infatti, questo pacchetto oltre a contenere i documenti di rito come tutti gli atti relativi alla proprietà del fabbricato o del terreno, deve contenere anche il certificato di rendimento energetico/valutazione dei costi energetici la documentazione relativa a tutti i lavori di riparazione o di manutenzione effettuati, tutti i servizi disponibili come acqua, rete fognaria, elettricità. Dal 6 aprile 2009, il pacchetto informativo deve contenere anche un questionario informativo relativo alla nuova proprietà².

- *"Right to buy"*(diritto all'acquisto)³ è stato introdotto con l'*Housing Act 1980*. Questa iniziativa ha concesso agli inquilini la possibilità di acquistare le

loro case, ma ha anche richiesto alle *Housing Association (HAs)*⁴ interessate all'acquisto il miglioramento degli alloggi e la possibilità di renderle disponibili per il mercato del social housing. Il "right to buy" è stato un elemento chiave della politica abitativa inglese perché la produzione di edilizia pubblica, direttamente finanziata tramite il gettito fiscale aveva dominato la politica degli alloggi per 60 anni. L'*Housing Act 2004* prevede una maggiore regolamentazione di questo diritto per fronteggiare le inevitabili speculazioni edilizie, con l'estensione dello stesso da 2 a 5 anni e da 3 a 5 anni del periodo in cui l'agevolazione deve essere restituita quando la proprietà è rivenduta.

- *Park Homes*. Si tratta di case mobili usate per scopi residenziali come bungalow o roulotte che sono oggetto comunque di una specifica normativa. L'*Housing Act 2004* offre solo una serie di informazioni ed indicazioni su come poter accedere e reperire maggiori informazioni.

- *Empty Dwelling Management Order (EDMO)*. In questa sezione viene affrontato il delicato tema delle abitazioni vuote. L'*Housing Act 2004* attraverso la procedura *EDMO*, prevede un nuovo potere discrezionale per le autorità locali che potrebbero assumere la gestione di lungo termine delle proprietà private rimaste vuote per almeno sei mesi. Non si tratta di un sistema di penalizzazione per i proprietari privati che spesso sono costretti a lasciare vuoti i loro immobili per una serie di motivi, piuttosto si cerca, d'accordo con i proprietari, di riattivare le proprietà vuote che spesso versano in condizioni di degrado⁵.

- *Tenancy deposit protection*. La "tutela del deposito di locazione" è un argomento introdotto dall'*Housing Act 2004* come parte di un pacchetto di misure per elevare gli standard nel settore privato in affitto.

- *Gypsies and Travellers*. Questa sezione illustra la politica del governo per ridurre i livelli di campeggio non autorizzato, garantendo alle persone senza fissa dimora la possibilità di fermarsi in siti autorizzati. Le comunità senza fissa dimora in Inghilterra hanno una storia di quasi 500 anni, tuttavia, esse sono ancora identificate come una minoranza etnica esclusa dalla società e quasi un quarto di esse vivono in roulotte senza autorizzazione.

L'*Housing Act 2004* con la sua accurata analisi si propone soprattutto come strumento di riduzione del disagio sociale, definito dall'incertezza o dall'inadeguatezza della qualità dell'abitare. Il tema occupa un posto di grande rilievo anche nel documento *Building Britain's Future plans*⁶. Il Governo inglese intende rispondere alla costante richiesta di abitazioni con la costruzione di 3 milioni di case entro il 2020 con l'obiettivo di dare vita a comunità sostenibili⁷, investendo circa 8 miliardi di sterline (circa 10,5 miliardi di euro) per lo sviluppo di case per anziani e altri 35 milioni di sterline (circa 45,5 milioni di euro) fino al 2011 per sostenere la diffusione di informazioni al riguardo. Oggi il patrimonio edilizio pubblico e sociale è regolamentato dalla *Homes and Communities Agency (HCA)* l'agenzia nazionale per la casa e la rigenerazione urbana che ha un budget annuale di investimento di oltre 5 miliardi di sterline (circa 6,5 miliardi di euro). L'agenzia è stata

costituita nel Dicembre 2008 insieme con il *Tenant Services Authority*, un ente pubblico che regola i servizi prestati agli affittuari dai *Registered Social Landlords* (RSLs)⁸. La costruzione e la gestione delle abitazioni è affidata alle *HAs*. Sempre più spesso oggi gli enti pubblici si occupano solo dell'assegnazione delle abitazioni lasciando alle *HAs* il compito di fornire alloggi in affitto a prezzi accessibili, alloggi per persone vulnerabili o anziane, e, in misura crescente, alloggi destinati alla vendita sul mercato aperto. Le *HAs* stanno facendo ingenti investimenti per il rinnovamento di alcune aree e per la fornitura di una vasta gamma di servizi locali come asili, doposcuola e centri di riqualificazione professionale. L'obiettivo è quello di contribuire al successo dei percorsi educativi e lavorativi degli abitanti, di promuovere l'integrazione e di rendere tali aree luoghi gradevoli e sicuri in cui la gente desidera vivere. Le nuove abitazioni immesse sul mercato dalle *HAs* sono definite *affordable*⁹ (accessibili in termini economici); almeno il 2% di queste devono essere fruibili dagli utenti diversamente abili, con un ulteriore 8% destinato a utenti con particolari disabilità che vengono stabilite di volta in volta di comune accordo tra gli enti locali e le *HAs*. Tutte le nuove abitazioni devono raggiungere il livello 4 del codice delle case sostenibili¹⁰. Il concetto di *affordability* (accessibilità) si basa sulla capacità di spesa delle famiglie relativamente alla locazione o all'acquisto di una casa. Tutti gli alloggi realizzati con questo obiettivo costituiscono il patrimonio di *affordable housing*¹¹, alloggi che non sono in vendita sul libero mercato e che sono costruiti utilizzando sia sovvenzioni dello Stato che finanziamenti privati.

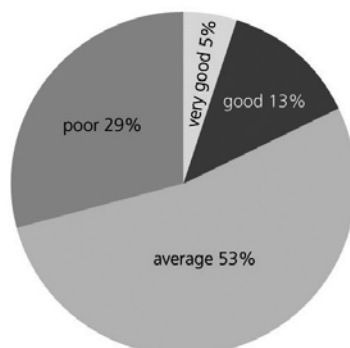
2. I NUOVI INTERVENTI

Uno fra i più interessanti interventi realizzati recentemente nel Regno Unito nel campo della riqualificazione urbana di grandi insediamenti residenziali è il *New Haddo Estate* nel borough di Greenwich; si tratta di un intervento condotto sulla base di un investimento di sviluppo da 13 milioni di sterline (circa 17 milioni di euro), portato a termine nel 2008. *Haddo Estate* è uno dei tanti insediamenti di *council houses* realizzati nei decenni scorsi nell'area urbana di Greenwich. L'intervento attuato era finalizzato alla rigenerazione del quartiere, con l'obiettivo di valorizzarlo integrando differenti modelli di intervento per favorire la commistione sociale della popolazione. L'intervento ha visto la costruzione di 510 nuovi alloggi (469 appartamenti e 41 tra *maisonnettes* e case unifamiliari). Di questi 510 alloggi ben 169 sono destinati al mercato del social housing; 10 case e 2 appartamenti sono destinati ai portatori di handicap; circa seimila metri quadri sono destinati agli spazi aperti.



Figure 2-3 - Nella foto a sinistra le council houses a ballatoio del New Haddo, nella foto a destra le nuove costruzioni destinate al social housing

La costruzione di tutte queste nuove abitazioni ha avviato una riflessione sulla qualità degli spazi abitativi offerti ed è stata trasformata in una ricerca condotta dal CABE¹² sulle abitazioni realizzate in Inghilterra tra il 2001 e il 2006. Lo studio è stato condotto grazie alla collaborazione dei proprietari di 2.500 nuove case, che sono stati intervistati per conoscere le loro opinioni sull'adeguatezza della funzionalità degli spazi interni. La ricerca ha messo in evidenza che il 44% dei nuclei familiari intervistati denuncia la mancanza di spazio per il gioco dei bambini; il 37% dichiara che i loro figli non hanno spazio per intrattenere ospiti; il 72% non ha abbastanza spazio per i tre raccoglitori della differenziata e il 35% in cucina non ha lo spazio per sistemare il tostapane o il forno a microonde. Il 47% non ha sufficiente spazio per sistemare i mobili che aveva. La ricerca mette in evidenza un aspetto molto interessante: con gli interventi di *social housing* si stanno garantendo grandi operazioni di riqualificazione urbana ma si è ancora molto lontani dal garantire uno standard qualitativo elevato delle abitazioni che non riescono ancora a competere con le abitazioni residenziali disponibili sul libero mercato.



Note:

Definition of score:

- **very good:** an overall score of 80 per cent or more
- **good:** an overall score of 70 per cent or more
- **average:** an overall score of 50 per cent or more
- **poor:** an overall score of less than 50 per cent.

Figura 4 - Risultati dell'indagine per gli inquilini delle nuove abitazioni sociali completate tra il 2001 e il 2006

Fonte: CABE, National Housing Audit

3. LO STANDARD *DECENT HOMES*

Oltre alle iniziative legate alla costruzione di nuovi quartieri di *social housing*, il governo inglese sostiene da anni una forte azione anche per garantire, entro il 2010, l'adeguamento di tutto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica agli standard *Decent Homes (DH)*¹³.

L'esigenza di questa politica è nata dalla constatazione dello stato di degrado di circa 2.2 milioni di case, definite "*non-decent homes*" ovvero alloggi di scarsa qualità, che non garantiscono un ambiente qualitativamente adeguato. Dal 2001 il numero di "*non-decent homes*" è stato ridotto di oltre il 50%. Grazie all'applicazione di questi principi, sono stati raggiunti notevoli risultati già prima della scadenza del Piano decennale del governo (2000-2010). Entro il 2010, il governo inglese si aspetta di adeguare agli standard stabiliti 3.6 milioni di abitazioni e di prevenire contemporaneamente anche il degrado di altre abitazioni. Tra il 2006-2007, si è registrata la presenza di 680.000 case che contenevano rischi di categoria 1 (descritti di seguito) molti dei quali eliminati grazie agli attuali programmi di intervento.

Un'abitazione incontra lo standard DH: - se soddisfa gli standard minimi; se si trova in uno stato di manutenzione accettabile; se le attrezzature ed i servizi sono ragionevolmente moderni; se fornisce un ragionevole livello di comfort termico.

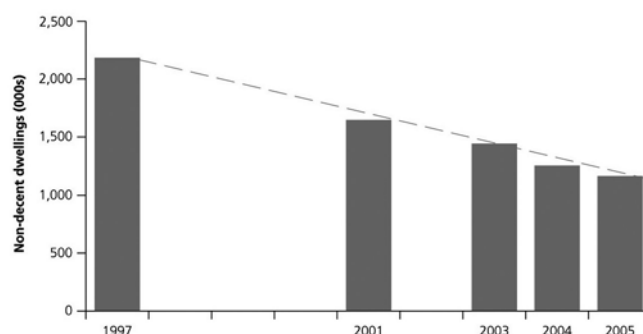


Figura 5 - Adeguamento del patrimonio edilizio allo standard DH 1997-2005

Fonte: Homes for the future: more affordable, more sustainable, Luglio 2007

Il soddisfacimento degli standard minimi è la condizione di base per poter avviare la procedura di adeguamento allo standard DH; questa si verifica se e solo se l'abitazione non presenta nessun elemento di rischio di categoria 1. La procedura per stabilire la categoria di rischio è l'Housing Health & Safety Rating System (HHSRS – salute e sicurezza abitativa) in vigore dal 6 aprile 2006. L'HHSRS è una procedura e non uno standard, essa mira a mantenere le case più sicure attraverso l'individuazione di 29 categorie di pericolo negli alloggi che potrebbe essere dannose per la salute e la sicurezza.

FISIOLOGICO	PSICOLOGICO	IGIENICO	SICUREZZA
umidità e crescita di muffa	sovraffollamento	norme nazionali in materia di igiene	dislivello negli ambienti dei servizi igienici
eccesso di freddo	cattiva distribuzione degli spazi	presenza di parassiti	dislivello negli ambienti posti su un unico piano
eccesso di calore	ingresso da parte di intrusi	sicurezza alimentare	dislivelli associati alle scale o ad altri passaggi
amianto (e VMF)	illuminazione	igiene personale	dislivello tra i piani
biocidi	rumore	servizi igienico-sanitari	rischi elettrici
monossido di carbonio		approvvigionamento di acqua per uso domestico	rischio di incendio
avvelenamento da piombo			superfici che possono surriscaldarsi
radiazioni			collisione e di intrappolamento
gas combustibile			esplosioni
composti organici volatili			ergonomia
			crolli

Figura 6 - Categorie che definiscono il rischio di Categoria 1 nelle abitazioni.

La Tabella è stata costruita con le informazioni tratte dalla lettura della procedura HHSRS

La valutazione HHSRS è basata sul rischio a cui può essere sottoposto l'occupante che è più vulnerabile a tale pericolo (ad esempio le scale sono un rischio maggiore per gli anziani, quindi gli anziani costituiscono il riferimento per la misurazione di questo rischio), quindi una dimora che è sicura per i più vulnerabili è considerata sicura per tutti.

Building components (key components marked*)	Houses and bungalows	All flats in blocks of below 6 storeys	All flats in blocks of 6 or more storeys
Wall structure*	80	80	80
Lintels*	60	60	60
Brickwork (spalling)*	30	30	30
Wall finish*	60	60	30
Roof structure*	50	30	30
Roof finish*	50	30	30
Chimney*	50	50	N/A
Windows*	40	30	30
External doors*	40	30	30
Kitchen ¹⁹	30	30	30
Bathrooms	40	40	40
Heating central heating gas boiler*	15	15	15
Heating central heating distribution system	40	40	40
Heating other*	30	30	30
Electrical systems*	30	30	30

Figura 7 - Ciclo di vita dei componenti dell'edificio

*Fonte: A Decent Home: Definition and guidance for implementation,
Department for Communities and Local Government: London, June 2006*

- Lo stato ragionevole di riparazione è soddisfatto se: uno o più componenti chiave¹⁴ dell'edificio sono obsoleti e necessitano di una riparazione importante o della sostituzione; due o più degli altri componenti dell'edificio sono obsoleti e necessitano di una riparazione importante o della sostituzione. La durata di un componente è utilizzato come un fattore determinante per valutare se un edificio è in rovina, l'età dell'edificio non può rappresentare di per sé un criterio di intervento. I componenti si definiscono obsoleti quando superano in età la vita massima del componente stesso; uno o più componenti devono essere in cattive condizioni per rendere una proprietà definibile come "non decent home". L'analisi accurata dei componenti è svolta da ispettori che durante i sopralluoghi devono valutare anche la misura in cui i singoli componenti dell'edificio richiedono interventi immediati. Il loro giudizio è determinante al fine della classificazione finale delle abitazioni.

- Un altro standard molto importante è rappresentato dai servizi; un'abitazione in cui mancano tre o più dei seguenti elementi, comunque combinati non incontra lo standard *DH*: una cucina ragionevolmente moderna, 20 anni o meno; cucina con adeguata distribuzione degli spazi; bagno ragionevolmente moderno, 30 anni o meno; WC e bagno localizzati in modo appropriato; adeguato isolamento contro i rumori esterni (dove il rumore esterno è un problema); adeguata sistemazione degli spazi comuni nei condomini.

- Ancora per soddisfare lo standard *DH* le abitazioni devono offrire un ragionevole comfort termico attraverso un efficace isolamento e un efficiente sistema di riscaldamento. Il riscaldamento efficiente può essere

garantito sia da un riscaldamento centralizzato alimentato da gas, cherosene, elettricità, aria calda, sia da carburante solido. Il calore deve essere fornito almeno a due o più stanze. Dai sopralluoghi effettuati dagli ispettori la condizione maggiormente riscontrata è il cattivo riscaldamento delle abitazioni che spesso se non gestita a dovere può portare alla definizione di un rischio di categoria 1.

La guida fornisce infine una classificazione dei criteri di deterioramento utili per tracciare il quadro complessivo delle condizioni delle abitazioni ispezionate.

CRITERI DI CLASSIFICAZIONE DEL GRADO DI DETERIORAMENTO DELLE ABITAZIONI	
'ABITAZIONI NON DECENTI'	abitazioni che non rispondono ad uno o più criteri tra quelli elencati ai punti 1-2-3-4.
'ABITAZIONI POTENZIALMENTE NON DECENTI'	abitazioni che al momento del sopralluogo rispondono agli standard, ma sono oggetto di urgenti interventi di manutenzione per evitare di essere definite nella prima categoria.
'ABITAZIONI DECENTI'	abitazione che non richiede investimento di capitali nel breve periodo.

Figura 8 - Criteri di classificazione del grado di deterioramento delle abitazioni

Fonte: A Decent Home: Definition and guidance for implementation, Department for Communities and Local Government: London, June 2006



Figure 9-10 - Le due immagini riportano un confronto di alcuni particolari di un'abitazione regolarmente mantenuta ed una in stato di degrado

Lo standard *DH* non è solo un mero elenco delle nuove caratteristiche da attribuire alle abitazioni ma bensì un vero e proprio modello di gestione dei quartieri, attuato dalle associazioni di housing e dagli assegnatari chiamati all'arduo compito di riuscire a trasformare le "case decenti" in "quartieri decenti". Questa delicata operazione è possibile solo agevolando l'integrazione tra i vicinati (neighbourhood) una dimensione intermedia tra il quartiere e la strada, la dimensione cardine su cui si basa l'intera strategia *DH*, senza dimenticare e perdere di vista la dimensione olistica della città.

NOTE

¹ HMO è assimilabile al concetto di coabitazione che in Italia per diverso tempo è stato identificato come un fenomeno prettamente studentesco; il cambiamento delle condizioni economiche e sociali ha prodotto una nuova visione di questo concetto, da una serie di ricerche svolte nel 2008, risulta che ben il 59% delle coabitazioni nelle grandi città italiane avvengono tra persone che hanno già un lavoro e che decidono di condividere non solo la spesa per il canone di locazione, ma anche le spese condominiali e gli importi delle bollette, consentendo di raggiungere un risparmio mensile fino a 300 euro.

² In Italia il DdL 4339/2000 conosciuto anche come "Fascicolo del fabbricato" non è mai entrato in vigore per l'assenza delle norme di attuazione. Nel Piano Casa della Regione Campania, ancora in fase di discussione, è uno dei punti chiave.

³ Tra il 1979 e il 2006 circa 1650000 alloggi di enti locali sono stati venduti in questo modo. Il settore sociale è così passato dal rappresentare circa un terzo dello stock abitativo totale all'inizio degli anni '80 all'attuale 20% circa. Anche in Italia il patrimonio abitativo pubblico ha subito una forte erosione con la vendita degli alloggi resa possibile dalla Legge 560/93.

⁴ Le HAs, sono associazioni indipendenti e senza scopo di lucro ed insieme agli enti locali, direttamente o tramite società create per la gestione ed il miglioramento dello stock abitativo pubblico (ALMOs Arm's-Length Management Organisations), gestiscono circa il 25% delle abitazioni pubbliche in Inghilterra.

⁵ La guida realizzata dal *Community and Local Government* descrive le procedure attivate sia dagli enti pubblici, per avere la gestione delle abitazioni vuote, sia dei proprietari che ne preservano in ogni caso la legittima proprietà. In Italia ci sono circa 6 milioni di case vuote ma questo dato non sembra influire minimamente sull'atteggiamento normativo come dimostra il continuo uso e consumo del suolo legittimato anche dal recente DPCM del 16 /7/2009 "Piano Casa".

⁶ Il *Building Britain's Future plans* è un documento pubblicato il 29 giugno 2009 dal Primo Ministro inglese che illustra la strategia per la ricostruzione della società inglese fondata sulla giustizia e sulla prosperità. Il piano completo e dettagliato è visionabile sul sito www.hmg.gov.uk/buildingbritainsfuture.

⁷ Il tema della creazione delle comunità sostenibili è trattato in maniera dettagliata nella pubblicazione *Homes for the Future more affordable, more sustainable*, Department for Communities and Local Government, July 2007.

⁸ Si tratta di tutte le associazioni registrate nella Housing Corporation. Questo sistema è stato messo in discussione durante le osservazioni fatte alla più recente normativa *Housing and Regeneration Act 2008*, che ne propongono la revoca.

⁹ Nel documento *Delivering Affordable Housing* pubblicato dal Communities and Local Government of London, 2006, vengono individuate due ulteriori categorie di "affordable housing": il social rented e l'intermediate housing. Per "social rented" si intendono tutti gli alloggi di proprietà degli Enti locali e gestiti dagli stessi e dai RSL, per i quali gli affitti di massima sono determinate da un regime di norme nazionali. Per "intermediate housing" si intendono tutti gli alloggi immessi sul mercato anche da privati e cooperative a prezzi e canoni superiori a quelli di affitto sociale, ma al di sotto del prezzo del libero mercato. Le modalità di realizzazione e di consegna sono descritte accuratamente nel documento *Delivering Affordable Housing*, DCLG, 2006.

¹⁰ The Code for Sustainable Homes Setting the standard in sustainability for new homes, Department for Communities and Local Government, February 2008.

¹¹ Ancora oggi l' *affordable housing* viene spesso confuso con le *council houses*, etichetta assegnata alle case costruite ed assegnate direttamente dalle autorità locali alle famiglie che ne fanno richiesta e che sono ritenute ammissibili degli aiuti dello Stato. La realizzazione di council houses è fortemente diminuita negli ultimi anni soprattutto dopo l'emanazione dell'Housing Act 1980, che ha dato l'avvio allo smantellamento del patrimonio pubblico attraverso il right to buy.

¹² Il rapporto del CABE (Commission for Architecture and the Built Environment), *Space in new homes: what residents*, è stato pubblicato l'11 agosto 2009.

¹³ Gli standard qualitativi vengono descritti nel documento: *A Decent Home: Definition and guidance for implementation*, Department for Communities and Local Government: London, June 2006

¹⁴ L'elenco dei componenti chiave è riportato in *A Decent Home: Definition and guidance for implementation*, ANNEX A, Department for Communities and Local Government: London, June 2006. I componenti di un edificio sono le parti strutturali (struttura muraria, struttura del tetto etc.), gli elementi esterni (la copertura di tetti, camini etc...) e i servizi interni (cucine, sistemi di riscaldamento etc...). I componenti chiave sono quelli che, se in pessime condizioni, potrebbero avere un impatto immediato sulla integrità della costruzione e causare un ulteriore deterioramento degli altri componenti. Non sono considerati elementi chiave per la determinazione del rischio gli ascensori e i loro vani, a meno che non abbiano effetto diretto sull'integrità dell'edificio.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

M. Baldini, M. Federici, *Il social housing in Europa*, CAPPaper n. 49, Dipartimento di Economia Politica -Università di Modena e Reggio Emilia, novembre 2008.

B. Borlini, F. Memo, *Il quartiere nella città contemporanea*, Mondadori, Milano 2008.

CABE, *Space in new homes: what residents*, Regno Unito, agosto 2009.

G. Caudo, *Case a costi accessibili: l'evoluzione del social housing in Inghilterra*, in Urbanistica LIX 134 serie storica, Inu Edizioni, Roma 2007, pp. 101-106

Communities and Local Government: London, *A Decent Home: Definition and guidance for implementation*, Regno Unito, giugno 2006.

Communities and Local Government of London, *Delivering Affordable Housing*, Regno Unito, 2006.

Communities and Local Government, *Empty Dwelling Management Orders Guidance for residential property owners*, Regno Unito, settembre 2006.

Communities and Local Government: London, *Homes for the future: more affordable, more sustainable*, Regno Unito, luglio 2007.

Department for Communities and Local Government, *The Code for Sustainable Homes Setting the standard in sustainability for new homes*, Regno Unito, febbraio 2008.

Her Majesty Government, *Building Britain's Future plans*, Regno Unito, giugno 2009.

J. Hills, *Ends and means: The future roles of social housing in England*, CASereport 34, Regno Unito, febbraio 2007.

Housing Act 2004, Regno Unito, 2004

Housing and Regeneration Act 2008, Regno Unito, 2008
A.M. Pozzo (a cura di), *I numeri della casa*, Federcasa, Roma
Regione Campania, *Disegno di Legge sulla casa*, maggio 2009