

HOUSING SOCIALE, RIQUALIFICAZIONE URBANA E QUALITÀ DELL'ABITARE

a cura degli architetti Roberta Prampolini | Daniela Rimondi

F/02_FASCICOLO 2_RIFLESSIONI E DEFINIZIONI IN TEMA DI SOCIAL HOUSING

1. I termini del Social Housing

In Europa, il tema della “casa”, negli ultimi anni, è tornato a essere un problema centrale nel dibattito politico e nella riflessione accademica ma con un sostanziale cambiamento nel tipo di interesse e di problemi posti all'attenzione rispetto al passato: «da bene di proprietà a bene d'uso, inteso come l'insieme di abitazioni in affitto a canoni sostenibili. Il sistema residenza viene considerato non come la somma dei singoli immobili, ma come risultato della complessa rete di relazioni materiali e immateriali, sociali ed economiche, che lo riguardano; costituisce, quindi, uno dei principali servizi di interesse pubblico, che deve essere garantito a tutta la comunità» (Ricci, 2008). Questo mutamento è dovuto a una serie di trasformazioni legate all'acuirsi della crisi economica, al divario tra i valori del mercato immobiliare e l'andamento dei redditi, al modificarsi di bisogni e aspettative, alla diffusione di razionalità e di campi decisionali diversi, alla difficile situazione di recessione economica e alla generale debolezza delle politiche abitative (Galdini, 2012), nonché a un ridotto intervento pubblico e a importanti fenomeni demografici come i flussi migratori e l'invecchiamento della popolazione. Per queste ragioni, le autorità pubbliche si trovano in forte difficoltà nel dare risposta al problema abitativo: la tradizionale Edilizia Residenziale Pubblica ha subito un ritiro dalle politiche di *welfare* ma il mercato non offre soluzioni adeguate alle esigenze di tutta la popolazione.

In questo quadro il «Social Housing» diventa un tema estremamente attuale che rappresenta un insieme di politiche abitative di carattere specificamente sociale, in cui gli aspetti immobiliari sono pensati in funzione dei contenuti sociali. Si tratta però di un concetto che necessita di una interpretazione sistemica che sia in grado di dare ragione della complessità del

processo al quale di volta in volta si riferisce. Dare una definizione univoca di Social Housing, non è un compito facile, in quanto si tratta di un termine che viene utilizzato in tutta Europa in modo differente e qualunque tentativo di indagare su questo argomento deve necessariamente confrontarsi con la difficoltà di compiere una lettura comparativa tra le situazioni dei diversi Paesi europei, caratterizzate da un'estrema eterogeneità: «l'Europa appare come un caleidoscopio di sistemi ed esperienze differenti in cui la cifra della diversità si misura sia nella composizione dei settori abitativi, sia nei sistemi istituzionali, legislativi e previdenziali che concorrono a forgiare la questione abitativa e sia nei modi stessi di intendere l'housing sociale» (IRER, 2009).

Nel 2005 il CECODHAS¹ (Comitato Europeo di Coordinamento per l'Edilizia Sociale) ha proposto una definizione comune per tutti i Paesi dell'Unione Europea secondo la quale con il termine Social Housing si intende l'insieme delle attività utili a fornire alloggi e servizi con forte connotazione sociale, adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, per la loro incapacità di ottenere un credito, per l'assenza di un'offerta adeguata o perché colpiti da problemi particolari. Nel rapporto per la Commissione Europea "Social Housing in the EU. Time for legal certainty for local authority, social housing providers and millions of European households" si legge, infatti, che gli obiettivi dell'Housing Sociale sono: «to provide decent and affordable housing to households experiencing difficulties in finding housing under market conditions because of their

¹ Il CECODHAS (European Liaison Committee for Social Housing) è stato fondato nel 1988 dietro iniziativa di alcune cooperative italiane, francesi e tedesche. Negli anni successivi la composizione della base aderente si è modificata per la presenza di organismi provenienti dal settore pubblico e del privato senza scopo di lucro. Dal punto di vista giuridico, il CECODHAS è un'organizzazione internazionale non profit, di diritto belga (AISBL), i cui 49 membri sono organizzazioni nazionali e regionali rappresentative del settore dell'abitazione sociale in 15 Paesi dell'UE. La *mission* di CECODHAS consiste nel promuovere l'abitazione sociale a livello europeo e nel rappresentare un collegamento tra i suoi membri al fine di migliorare l'efficacia della loro azione, sia da un punto di vista tecnico che sociale. Tra le attività del Comitato si annoverano: sostenere le attività delle organizzazioni e delle società che si occupano di sviluppo sociale in Europa, favorire uno scambio continuo di idee e di esperienze tra i propri membri, anche attraverso un regolare servizio di informazione, organizzare conferenze, seminari, pubblicazioni e attività di divulgazione per la condivisione di buone pratiche professionali, monitorare l'evoluzione legislativa e delle politiche comunitarie, facilitare l'accesso ai finanziamenti europei per i propri membri, promuovere il diritto all'alloggio dignitoso per tutti i cittadini europei (www.cecodhas.org).

reditworthiness or their specific needs (disabled or elderly people, immigrants, students, large families, etc.); to preserve a social and urban mix; to promote social integration through housing».

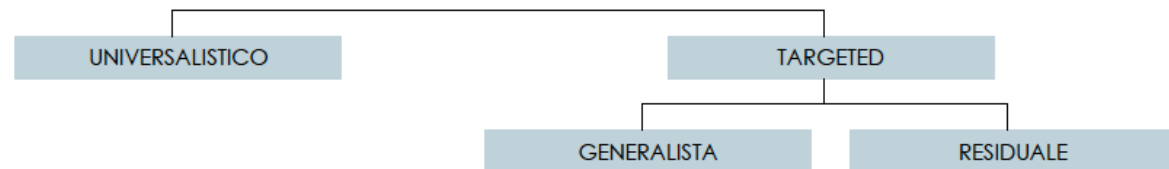
Questa definizione di Social Housing mostra la necessità di affrontare il tema dell'abitazione sociale con un approccio multidimensionale, dando particolare attenzione a un insieme di aspetti che non riguardano soltanto la dimensione immobiliare ma anche gli aspetti sociali e i servizi, sviluppando all'interno dei progetti dei programmi di supporto, accompagnamento e facilitazione della convivenza al fine di sviluppare e rafforzare le comunità locali. In questo senso, uno degli obiettivi principali dell'Housing Sociale si configura nell'intento di migliorare le condizioni degli utenti, per i quali diventa importante non soltanto avere un proprio alloggio ma anche sviluppare una realtà di vicinato in un contesto abitativo dignitoso.

Nel 2007 il Parlamento europeo ha approvato una nuova proposta di risoluzione di "Politica degli alloggi e di Politica regionale" nella quale vengono proposti all'attenzione generale altri aspetti di particolare interesse connaturati al tema dell'Housing Sociale. Si tratta della dimensione sociale già precedentemente puntualizzata dalla definizione del CECODHAS, per la quale occorre sottolineare i temi della segregazione sociale, dei senza fissa dimora, delle periferie urbane e dell'immigrazione; della dimensione energetica e ambientale, e della dimensione del coordinamento, rispetto alla quale il concetto di sussidiarietà assume un ruolo significativo, auspicando un coordinamento orizzontale tra i soggetti che si occupano di abitazioni a livello europeo, nazionale e locale. In questo modo, il Parlamento europeo ha inteso fissare degli obiettivi comuni a tutti i Paesi membri per gli interventi di Social Housing: garantire a tutti un alloggio adeguato per qualità, dimensione e costi, combattere l'esclusione sociale delle parti più svantaggiate della popolazione, sostenere il mix sociale, promuovere il risparmio energetico, perseguire l'efficienza produttiva, offrire garanzie agli affittuari, creare un mercato abitativo equilibrato e incentivare la partecipazione degli abitanti nelle diverse fasi dei processi. Vi sono poi altri caratteri comuni che riguardano gli aspetti tipologici e morfologici, tecnologici, gestionali ed economici. Per quanto riguarda gli aspetti tipologici e morfologici si fa riferimento alla forma, al volume e alla dimensione dell'abitazione, connessi all'articolazione degli spazi e tesi a garantire un alto grado di flessibilità dell'alloggio. I caratteri tecnologici, invece, devono garantire alti livelli di sostenibilità ambientale e sono strettamente legati alla scelta dei materiali e delle tecnologie impiegate.

Infine i caratteri gestionali ed economici riguardano diversi fattori e le interconnessioni tra questi, come per esempio il ruolo svolto dall'utenza delle residenze e, in particolare, da quei nuclei familiari i cui bisogni abitativi non possono essere soddisfatti dalle condizioni di mercato (Ricci, 2008).

Nonostante il CECODHAS abbia proposto una definizione di Social Housing comune ai Paesi membri dell'Unione Europea e il Parlamento europeo si sia premurato di fissare degli obiettivi comuni, rimangono comunque evidenti le differenze di approccio tra i diversi Paesi sia per quanto riguarda i riferimenti normativi, sia per la dimensione percentuale dello stock di alloggi sociali in affitto sul totale dello stock abitativo, sia per le forme organizzative, che per il diritto di occupazione e per il contesto delle politiche abitative.

In particolare, si possono poi evidenziare delle differenze per quanto riguarda l'approccio alla definizione dei criteri di allocazione. In questo senso il CECODHAS riscontra principalmente due approcci: il modello "universalistico" e il modello "targeted" (Baldini, Federici, 2008).



Schema dell'approccio alla definizione dei criteri di allocazione (immagine da web).

Secondo il modello *universalistico*, il bene abitativo è considerato come una responsabilità pubblica nei confronti di tutta la popolazione e, in questo caso, l'assegnazione degli alloggi avviene tramite liste d'attesa con o senza criteri di priorità, mentre gli enti locali possono riservare un certo numero di alloggi per quei nuclei familiari che presentano un urgente bisogno abitativo. Tra i paesi che adottano questo approccio si possono citare la Svezia, la Danimarca e i Paesi Bassi.

L'approccio *targeted* invece considera che gli obiettivi delle politiche abitative sono realizzati in misura prevalente dal mercato e riconosce come beneficiarie di Social Housing soltanto quelle

famiglie per le quali il mercato non è in grado di provvedere un’abitazione dignitosa a prezzi accessibili. Il modello *targeted* si può presentare in due differenti forme: l’approccio “generalista” che assegna gli alloggi ai nuclei familiari che sono al di sotto di un certo reddito, e secondo il quale gli affitti hanno un livello massimo fisso e le famiglie possono beneficiare di un’indennità abitativa che, sulla base del reddito, copre parte dell’affitto; l’approccio “residuale” che si rivolge a una categoria più ristretta di beneficiari, quali i nuclei familiari più disagiati (disabili, disoccupati, anziani, genitori soli, ecc.), e solitamente, in questo caso, l’assegnazione avviene per via diretta da parte delle autorità locali.

Approccio Universalistico	Approccio Generalista	Approccio Residuale
Paesi Bassi Danimarca Svezia	Austria Repubblica Ceca Francia Finlandia Polonia Belgio Germania Italia Slovenia Lussemburgo Grecia	Regno Unito Francia Irlanda Belgio Estonia Germania Malta Ungheria Cipro Portogallo Bulgaria Lituania Lettonia Spagna

Criteria di accessibilità al Social Housing nell’Unione Europea
(fonte: Baldini, Federici, 2008)

In Italia il termine Housing Sociale inizialmente è stato utilizzato, soprattutto nel linguaggio giornalistico, per indicare progettualità e politiche anche molto differenti tra loro per scopi e finalità. Oggi, rispetto ad altri Paesi europei, all’Housing Sociale si attribuisce un significato più circoscritto, considerando quegli interventi di politica abitativa di interesse pubblico che si differenziano dai tradizionali interventi di edilizia pubblica perché vedono la partecipazione di soggetti privati e non profit.

Dal punto di vista legislativo, in Italia, l’Housing Sociale è stato formalizzato attraverso le definizioni di “Alloggio Sociale” e di “Edilizia Residenziale Sociale (ERS)”, introdotti con il Decreto del Ministero delle Infrastrutture n. 3904 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 Gazzetta Ufficiale n. 24 del 24 giugno 2008.

Secondo l’articolo 2 del Decreto l’Alloggio Sociale è «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». L’articolo 3 aggiunge poi che «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».

In Italia, dunque, si tende a identificare il settore dell’Housing Sociale «principalmente con alloggi dati in locazione su base permanente, ma rientrano nella tipologia anche gli alloggi costruiti o ristrutturati attraverso partecipazioni pubbliche e private o attraverso l’utilizzo di fondi pubblici, che vengono affittati per un periodo di almeno otto anni, oppure venduti ad un prezzo calmierato, con l’obiettivo di creare un mix sociale nel contesto di riferimento» (CECODHAS, 2011). Infatti, gli articoli 4 e 5 del Decreto enunciano che «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», e ancora «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».

In questo modo, il Decreto italiano, allargando l'erogazione del servizio di Edilizia Residenziale Sociale sia ad enti pubblici sia ad enti privati, sembra allinearsi ai principi che guidano il Social Housing negli altri contesti europei, in quanto vengono riconosciuti alcuni aspetti peculiari generalmente attribuiti al Social Housing:

- il ruolo fondamentale di soddisfare i bisogni abitativi delle famiglie meno abbienti, sia in termini di accesso che di permanenza in abitazioni dignitose a prezzi accessibili;
- l'incremento dell'offerta di abitazioni tramite la costruzione, la gestione e l'affitto degli Alloggi Sociali;
- la definizione di criteri di assegnazione degli Alloggi Sociali in termini sia socio-economici, sia per altri motivi di vulnerabilità.

In Europa, infatti, il concetto tende a comprendere oltre allo stock abitativo pubblico, anche una serie di associazioni e fondazioni volontarie e senza scopo di lucro, di società pubbliche o private senza scopo di lucro, di organizzazioni cooperative e anche di investitori privati che forniscono Social Housing. Negli ultimi anni, si è infatti registrato un progressivo decentramento delle competenze e delle responsabilità, in campo abitativo, dallo Stato centrale alle Amministrazioni regionali e locali che ha fatto sì che il settore privato fosse sempre più coinvolto nel Social Housing, in particolare nelle attività di costruzione e di finanziamento.

Per l'Italia si tratta di una vera e propria innovazione perché prima dell'introduzione dei concetti di "Edilizia Residenziale Sociale (ERS)" e di "Alloggio Sociale", si faceva riferimento alla definizione di "Edilizia Economica e Popolare" che le norme (dalla L. 865/1971 in poi) hanno ridenominato "Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)". L'ERP comprende «il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato, o di altri enti pubblici, per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti. In senso strettamente

giuridico, l'Edilizia Pubblica è soltanto quella a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato, realizzata dallo Stato stesso o dagli enti pubblici (Regioni, Comuni, ex-lacp), denominata edilizia sovvenzionata» (CECODHAS, 2011).

Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)	Edilizia Residenziale Sociale (ERS)
Esproprio Quartieri isolati Alloggi in affitto a canone sociale Natura prevalentemente pubblica dell'investimento	Perequazione urbanistica Interventi integrati all'interno di trasformazioni urbanistiche non specializzate Diverse forme di offerta Forme di finanziamento aperte anche ai privati

Fonte: Nomisma (2010)

In realtà, l'Housing Sociale, in Italia, non rappresenta solo un'evoluzione dell'Edilizia Popolare, ma costituisce un insieme eterogeneo di interventi attuati dal pubblico e dal privato, si tratta «di un termine ampio che mette insieme diverse forme dell'abitare: nuovi alloggi, residenze solidali, coabitazioni, processi di autocostruzione, forme di supporto immobiliare per affitti calmierati, porzioni di città riqualificate» (Galdini, 2012), configurandosi come qualcosa di più e di diverso rispetto a una semplice risposta a delle esigenze economiche. L'Housing Sociale si definisce, infatti, secondo un approccio prettamente orientato a progetti che integra interventi edilizi e iniziative sociali, diversificando sia l'utenza che i canoni applicabili, e ponendo attenzione ai servizi e, più in generale, alle comunità. Non da ultimo, l'Housing Sociale,

rappresenta spesso anche la soluzione *sostenibile* al problema dell'abitare, andando a costituire anche una straordinaria opportunità di ampliamento delle prospettive di sviluppo imprenditoriale e di promozione della green economy. In questo senso, compiendo un cambio di paradigma – che pone l'accento sulla qualità della vita, su nuove necessità di fruizione degli spazi pubblici da parte dei cittadini, sull'emergere di nuovi stili di vita –, i principi della sostenibilità (ambientale, sociale ed economica), rappresentano alcuni dei fattori principali sui quali intendono basarsi gli interventi di Social Housing. In particolare, le nuove forme dell'Edilizia Sociale, le forme cooperative, il Cohousing², le pratiche di autocostruzione e l'Housing Sociale in tutte le sue possibili declinazioni possono rappresentare le risposte alla nuova emergenza abitativa (Galdini, 2012).

Considerando la generale complessità del tema, in Italia, nonostante le definizioni di “Edilizia Residenziale Sociale (ERS)” e di “Alloggio Sociale” fornite dal Decreto Ministeriale del 2008, oggi si riscontra ancora una certa confusione nell'utilizzo del termine “Housing Sociale” perché, nel suo uso comune, vi si fanno rientrare sia gli alloggi della tradizionale Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di iniziativa completamente pubblica, sia gli alloggi di iniziativa pubblica e privata o completamente privata, offerti in locazione a canoni moderati (CM) secondo il nuovo approccio del Social Housing. In altre parole si attua una sovrapposizione tecnico-concettuale tra l'ERS e il sistema tradizionale ERP, perché entrambi gli approcci comprendono l'edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, pur intervenendo in modi diversi.

La confusione che gira attorno ai progetti di Social Housing, in Italia, non riguarda soltanto i contenuti di una definizione più o meno condivisa ma tocca molti degli aspetti fondamentali che permettono di scegliere e attuare un vero e proprio sviluppo del Social Housing anche nel nostro paese. In tal senso si esprime il Dottor Carlo Frittoli del gruppo Certa che si occupa di Servizi e sistemi per lo sviluppo immobiliare e che negli ultimi anni si è occupato nello specifico

² «Il Cohousing, termine anglosassone che in italiano si potrebbe tradurre con “coabitazione”, sta a indicare una particolare forma di vicinato elettivo in cui coesistono abitazioni private e servizi comuni. Gli spazi abitativi sono armonizzati in modo tale da salvaguardare la privacy di ciascuno e, nel contempo, soddisfare il bisogno di socialità, consentendo una risposta efficiente alla gestione di svariate questioni pratiche del vivere, sempre più complesse (cura dei bambini, cura degli ambienti, ecc.)» (Lietaert, 2010). Per un approfondimento sul Cohousing si vedano gli allegati del Fascicolo 3.

di interventi di Social Housing soprattutto nel nord Italia, tentando di proporre soluzioni innovative. Il Dottor Frittoli si è espresso in molteplici occasioni su quelli che ritiene siano dei “presupposti erronei”, ovvero dei luoghi comuni che hanno spesso bloccato e ritardato una spinta verso lo sviluppo dell’Housing Sociale. In particolare, i nove presupposti erronei a cui fa riferimenti, toccano differenti aspetti (si veda il video del convegno “Housing Sociale” tenuto da Frittoli a Bassano del Grappa nel 2012 al link <http://youtu.be/V6VyNHQAbTE>):

1. Housing Sociale = ERP - Sbagliato: l’Housing Sociale non è da confondersi con l’Edilizia Residenziale Pubblica;
2. Per le imprese l’Housing Sociale è solo un costo - Sbagliato: le imprese tendono sempre ad avere un approccio negativo all’Housing Sociale, invece in questo specifico periodo storico dovrebbe essere visto come una nuova opportunità di sviluppo, non solo in termini sociali ma anche per le imprese;
3. Housing Sociale come AUTOMATISMO - Sbagliato: molti piani urbanistici comunali prevedono che automaticamente si debba fare dell’Housing Sociale in base al totale di m³ disponibili. Non è un approccio negativo di per sé stesso, ma è negativo se diventa un rigido automatismo che porta gli imprenditori alla conclusione che il Social Housing sia solo un costo;
4. Housing Sociale come PUNIZIONE per i costruttori meno virtuosi - Sbagliato: non si dovrebbe ragionare in questo modo perché, al contrario, sono proprio gli alloggi di Housing Sociale che devono essere pensati con la maggiore efficienza possibile dal punto di vista energetico;
5. Housing Sociale connotato come edilizia di BASSA QUALITÀ - Sbagliato: affinché l’Housing Sociale diventi appetibile (sia per l’utente che per le imprese) occorre che siano prodotti alloggi di buona qualità e che abbiano garanzie, ma soprattutto che siano efficienti dal punto di vista energetico;
6. Housing Sociale è una GENTILE concessione alle famiglie meno abbienti - Sbagliato: le famiglie che accedono all’Housing Sociale pagano un canone anche se questo è convenzionato, comunque pagano un canone e quindi hanno un diritto economico di vivere in un alloggio di qualità;
7. Housing Sociale ha ed avrà sempre una domanda consistente - Sbagliato: non si può ragionare nei termini “tanto i poveri ci saranno sempre” perché chi abita nell’Housing

Sociale paga un canone e se non è soddisfatto della qualità del suo abitare può decidere di cambiare la propria situazione. Non si può partire dal presupposto che la domanda di Housing Sociale sia per forza anelastica, eterna e consistente ma sarà una domanda commisurata al grado di offerta che saremo in grado di proporre;

8. Housing Sociale non può attrarre gli investimenti privati - Sbagliato: se si rapporta il valore dell'Housing Sociale a quello del mercato allora certamente è più basso ma soltanto certi investitori, quelli maggiormente strutturati, possono pensare che non ci sia un rendimento, questo però non è prerogativa di tutti gli investitori;
9. Housing Sociale può essere realizzato solamente con i Fondi Immobiliari pubblici - Sbagliato: da un lato, questa è stata la chiave di volta per cominciare a parlare di Social Housing in Italia. Dall'altro lato però questo presupposto erroneo ha paralizzato moltissimi operatori che hanno pensato che fosse soltanto una prerogativa dei fondi pubblici.

L'insieme di questi presupposti erronei, tra loro correlati, contribuisce a cercare soluzioni imparziali e incoerenti per lo sviluppo di progetti di Social Housing.

Riferimenti

Baldini M., Federici M. (2008), *Il Social Housing in Europa*, CAAP, Dipartimento di Economia Politica, Università di Modena e Reggio Emilia, (disponibile on line, www.capp.unimo.it).

CECODHAS (2011), *Alloggio Sociale Europeo 2012. Gli ingranaggi del settore*, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Bruxelles.

Galdini R. (2012), *L'abitare difficile. La casa in Italia tra desideri e risorse*, Liguori Editore, Napoli.

Indovina F. (2006), *Governare la città con l'urbanistica*, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna.

IRER (2009), *Realizzazione di percorsi di studio e approfondimento finalizzati all'evoluzione delle politiche abitative e all'housing sociale*, rapporto finale, Milano (disponibile on line, <http://www.irer.it/Rapportifinali/2008-rapporti-finali/2008a012rapportofinale>).

Ricci M. (2008), *Il Social Housing come servizio per la collettività*, relazione presentata alla VII edizione di Osdotta, "Incontri dell'Annunziata – Giornate di studio sull'innovazione

tecnologica”, UNICAM, Università degli Studi di Camerino, Facoltà di Architettura di Ascoli Piceno, 19-20 giugno 2008, (disponibile on line, http://research.arc.uniroma1.it/xmlui/bitstream/handle/123456789/678/Osdotta_Ricci.pdf?sequence=1).