

Abstract

The objective of this thesis is to focus on developing a new sustainable model for rental social housing for Nomisma's Real Estate study commissioned by the Province of Bologna. It is in the interest of the client to receive an in-depth analysis and study on this topic in the perspective of the drafting of the final text of the *Metropolitan Territorial Agreement for the development of housing policies and for the implementation of social housing interventions*. In particular, the client seeks to gain an initial verification of the validity of the guidelines proposed in the draft agreement, especially in applying them in the simulation of an intervention regarding social housing. Thus, the central element of this work is a business plan that simulates a real estate transaction which, based on agreements reached between the technical specialists of the Province and those of the Municipality, is located in an area of the City of Bologna called *Le Pioppe*, a land area in which the Municipality enjoys free use. This is a *greenfield area* adjacent to the San Donato railway goods yard, the area of the fruit and vegetable market and the residential area of ERP.

The assumptions of the business plan were based on the provisions of the PSC of Bologna and the contents of the draft Metropolitan Territorial Agreement.

Following the guidance of the PSC, after elaborating the first simulation in which 75% of the housing is sold on the open market and 25% in ERS, another model which reverses the percentages has also been developed. The first scenario, in fact, constitutes an intervention aimed at development,

La ricerca oggetto di questa tesi intende concentrarsi sullo sviluppo di un nuovo modello sostenibile di *housing* sociale in locazione, studio commissionato a Nomisma Real Estate dalla Provincia di Bologna. È interesse del committente, infatti, recepire analisi, approfondimenti e studi sulla tematica in vista della stesura definitiva del testo dell'*Accordo Territoriale Metropolitan per lo sviluppo delle politiche abitative e per l'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale*. In particolare, l'intento della committenza era ottenere una prima verifica circa la validità delle direttive proposte nella bozza di Accordo, soprattutto attraverso il loro recepimento nella simulazione di un intervento di *housing* sociale.

L'elemento centrale del lavoro, dunque, è un piano economico-finanziario che simula un'operazione immobiliare la quale, sulla base di accordi stabiliti tra i tecnici della Provincia e quelli comunali, è stata localizzata su un'area della Città di Bologna denominata *Le Pioppe*, terreno concesso in diritto di superficie dal Comune. Si tratta di un *greenfield* confinante con lo scalo merci ferroviario di San Donato, l'area del mercato ortofrutticolo e una zona residenziale di ERP.

Le *assumptions* del business plan sono state elaborate sulla base delle prescrizioni del PSC di Bologna e i contenuti della bozza dell'Accordo Territoriale metropolitan.

Dopo l'elaborazione di una prima simulazione contenente, sulla scorta delle indicazioni del PSC, il 75% di edilizia venduta a libero mercato e il 25% di ERS, è stato realizzato un altro modello che inverte le percentuali. Il primo scenario prospettato, infatti, si

so it is necessary to review it in order to identify a model focused on management of the rental housing stock over the medium and long term.

The alternative scenario also assumes, as a hypothesis, the reduction of construction costs, in view of possible and preferred use of building technologies based on prefabrication and industrialization of the construction process.

In this regard, it is possible to gain an understanding of modern directions in the experimentation of innovative techniques and new sustainable models of social housing from a review of European case studies; thus the study includes comments and analyses of policies and practices implemented in other countries. In particular, the research was focused on three countries: Great Britain, France and Spain.

Finally, as requested by the client, a review of case studies on recent experiences of social housing in Italy was carried out, supported by an analysis of the outcomes of national and local policies in recent years.

configurava come un intervento di sviluppo, per cui si è resa necessaria una sua revisione per identificare un modello incentrato sulla gestione di un parco abitativo finalizzato all'affitto, in parte di medio termine e in parte permanente. Questo scenario denominato alternativo assume, inoltre, come ipotesi un ribassamento dei costi di costruzione, nell'ottica di un possibile e auspicato utilizzo di tecnologie edilizie basate sulla prefabbricazione e industrializzazione del processo costruttivo.

A questo proposito, moderni indirizzi sulla sperimentazione di tecniche innovative e nuovi modelli sostenibili di *housing* sociale possono provenire dalla rassegna di case studies europei, studio corredato da considerazioni e analisi sulle politiche e prassi estere. In particolare, la ricerca si è concentrata su tre Paesi: Gran Bretagna, Francia e Spagna.

Infine, come richiesto dal committente, è anche stata effettuata una rassegna della casistica di esperienze recenti di edilizia sociale in Italia, supportata da un'analisi sugli esiti delle politiche nazionali e locali degli ultimi anni.