

**ABITARE L'ITALIA
TERRITORI, ECONOMIE, DISEGUAGLIANZE**



XIV CONFERENZA SIU - 24/25/26 MARZO 2011

**Caruso N. La qualità dell'abitare nella
prospettiva del governo del
territorio**

www.planum.net
ISSN 1723-0993

La qualità dell'abitare nella prospettiva del governo del territorio. Gli approcci individuabili in letteratura.

Nadia Caruso,
Dottoranda, Dipartimento DITER, Politecnico di Torino

Introduzione

L'analisi della qualità dell'abitare pone le basi nelle diverse dimensioni del cambiamento attualmente in atto. Negli ultimi decenni si è infatti registrata una trasformazione nel ruolo dello Stato, e del settore pubblico più in generale, che ha fortemente influenzato l'urbanistica e le politiche urbane. Parallelamente i cambiamenti sono stati anche di altra natura: si è modificato il territorio, il modo di insediarsi e i soggetti stessi che lo vivono. Gli Stati hanno attraversato fasi di crisi dei sistemi di welfare, di "ritiro" e riduzione del sostegno alle politiche pubbliche. Nello stesso tempo, numerose sono state le evoluzioni demografiche e culturali: come il cambiamento delle strutture familiari, i movimenti migratori, la precarizzazione del lavoro, che hanno generato nuove problematiche e nuove differenze tra gruppi sociali. All'interno di questo scenario si inserisce la riflessione sulle politiche abitative e sull'impatto delle trasformazioni urbane recenti.

Dalla seconda guerra mondiale agli anni '80, sono numerose e diversificate le politiche abitative messe in atto dagli stati europei: è possibile riassumere come la maggior parte degli stati, (escludendo le regioni mediterranee dove all'*housing* non viene data grande priorità), abbia individuato le politiche abitative come fondamentali, non solo per la necessità di rispondere ai bisogni abitativi, ma anche come strumento di infrastrutturazione sociale e coesione politica. Nei paesi in cui vi è stato un significativo intervento dello stato, si osservano quindi due principali passaggi: nell'immediato dopoguerra fino agli anni '60, lo stato si concentra sulle nuove costruzioni per ridurre la generale carenza di abitazioni, attraverso la fornitura diretta e i sussidi all'investimento. Dagli anni '70 si registra, invece, una riduzione della spesa pubblica e del coinvolgimento dello stato e, in parte, il miglioramento della gestione e della conservazione dello stock esistente. Si è registrata una diminuzione sempre maggiore dei sussidi e la sostituzione del finanziamento pubblico con quello privato. Appare chiaro il declino, soprattutto in Italia, dell'edilizia pubblica, con il soggetto pubblico che passa da un ruolo di *provider* a quello di *enabler* (Donolo, 2006) e lo spostamento dei sussidi dall'oggetto al soggetto. Parallelamente negli anni '90 iniziano a emergere problemi di obsolescenza dello stock abitativo, l'idea di *housing* assume una connotazione più ampia e passa dall'indicare esclusivamente l'abitazione a comprendere il quartiere, i fattori ambientali e i servizi (Whitehead, 1993). Questo rappresenta il passaggio verso l'inserimento degli interventi in campo abitativo nelle partnership pubblico-private e nella rigenerazione urbana (vedi Tosi e il concetto di "scambio elusivo"). Inoltre, nuova attenzione va al tema ambientale, con gli incentivi verso l'efficienza energetica degli edifici. Nello stesso tempo, si assiste alla ricomparsa di un disagio abitativo diffuso, che deriva dalla distanza tra la numerosa e diversificata domanda e la ridotta e rigida offerta di abitazioni, dall'aumento dei canoni e dal mercato dell'affitto che diventa sempre più residuale, (se non inesistente come nella situazione italiana).

Gli interventi sul settore delle abitazioni si concentrano su: il potenziamento delle partnership pubblico-private e il sostegno alla persona con strumenti indiretti (ad esempio in Italia il Fondo sociale per l'affitto). Se nelle aree oggetto di programmi di rigenerazione urbana le politiche abitative divengono uno tra i diversi assi di intervento delle pubbliche amministrazioni, sono invece praticamente assenti nelle grandi trasformazioni urbanistiche metropolitane. Infatti, all'interno di queste grandi aree di trasformazione, spesso l'esito del processo di negoziazione viene determinato dal peso e dalla rilevanza degli attori e delle loro quote proprietarie, generando un'attenzione residuale verso la realizzazione di edilizia pubblica o di servizi pubblici.

Attualmente i progetti urbani di grande investimento economico faticano a produrre nuove porzioni significative

di città, nascono invece nuovi interrogativi in merito ai modi in cui i diversi soggetti concorrono all'organizzazione spaziale e sociale dei nuovi ambiti di sviluppo urbano. I progetti sono caratterizzati da una qualità architettonica ed edilizia limitata, spesso scadente, e dalla povertà di articolazione degli spazi. La mediocrità e la semplificazione sono considerate espressione di una criticità della regolazione urbanistica. La città si produce e ri-produce all'interno di un quadro di governo che lascia spazio alle convenienze politiche di breve termine ed al mercato. Spesso i lotti residenziali risultano avulsi dal contesto, con caratteristiche tipiche di un'edilizia e un'urbanistica anni '50. Nasce quindi l'esigenza di riferirsi a dei livelli minimi di qualità dell'abitare, che devono essere considerati nella valutazione di un progetto urbano residenziale.

Al fine di esaminare la qualità dell'abitare è necessario specificare cosa si intende con questo termine.

Il significato di qualità, nel corso dei secoli, è stato spesso messo in rapporto alla quantità ed è stato indagato in primo luogo dai filosofi (da Aristotele a Hegel) come concetto per definire modi di fare o di pensare, correlato alla logica e analizzato tramite categorie. L'utilizzo del termine si è poi diffuso in tutte le discipline adattandosi ai suoi oggetti, fino ad essere considerato oggi come emblema o indice di modi di fare (o di vivere) corretti ed efficienti. Le finalità critico-riflessive dell'analisi impongono l'utilizzo del concetto di qualità da valutare tramite criteri o parametri correlati al governo del territorio, risulta quindi importante tentare di scomporlo.

La concezione di "abitare moderno", a cui applicare una scala di valori, si definisce con il miracolo economico: elaborando nuovi valori, si attua una trasformazione funzionale e culturale, che corrisponde ad un nuovo modello spaziale e a nozioni quali intimità e comfort. Con lo sviluppo della città moderna entra in crisi la coerenza tra abitazione e contesto, viene meno la relazione tra progettista, costruttore e abitante. Se l'approccio tradizionale (ed iniziale) al problema della casa è di tipo centralistico e autoreferenziale, che riduce la variabilità sociale e territoriale producendo servizi pubblici secondo modelli strutturati e definizioni istituzionali, i paradigmi da applicare all'abitare attuale sono altri. L'abitare si è infatti riaffermato come atto e processo, come una relazione complessa con l'ambiente, il coinvolgimento stesso degli abitanti diventa una questione di appropriatezza e appropriazione. Si dà priorità ai processi piuttosto che alle procedure, riferendosi quindi ai processi abitativi, alle interazioni tra l'alloggiare e le dimensioni della vita quotidiana, al rapporto con il quartiere ed alle relazioni di convivenza. L'azione pubblica che affronta l'abitare ha un carattere localmente integrato, coinvolgendo altre problematiche e attuandosi tramite la contrattualità e la concertazione. Inoltre, la sua efficacia è strettamente dipendente dalla partecipazione e dalla creazione di legami sociali e dinamiche di appropriazione da parte dei cittadini coinvolti.

In questo scenario, gli studi elaborati utilizzano le categorie dell'analisi sociale e territoriale: quartiere, periferie, zona, urbanità. Identità, memoria, patrimonio si utilizzano nello studio delle nuove trasformazioni e soprattutto negli interventi dei programmi di rigenerazione urbana. Più recentemente, con la diminuzione di queste iniziative, sono le grandi trasformazioni urbane, che prendono avvio nelle aree metropolitane, a utilizzare queste modalità di analisi. Di fronte ad un "immobiliarismo tornato irruente", ovvero dove è leggibile il riarticolarsi dei rapporti tra produzione dell'economia e della città, vi è un ritorno esplicito di attenzione ai luoghi urbani in senso stretto, al quartiere ed ai suoi caratteri di natura sociale (Bianchetti e Todros, 2009). In questo tipo di indagini il tema della qualità dell'abitare assume però significati confusi, diventa sinonimo di buon intervento senza particolari specificazioni o criteri di giudizio. Per questo motivo è utile individuare un possibile quadro di riferimenti negli studi che invece hanno fatto dei parametri e dei criteri di valutazione della qualità il loro oggetto.

1. La qualità in letteratura

Nel panorama di ricerche sul tema della qualità si rileva come ogni ricercatore o gruppo di lavoro stabilisca una propria definizione del termine, correlandolo ad altri concetti: esempio qualità urbana, qualità della vita, qualità urbana ambientale.... È impossibile definire un quadro esaustivo di come questi termini vengono analizzati ed utilizzati, ogni approccio e settore disciplinare prendono in considerazione elementi diversi. Non esiste infatti un quadro di riferimento comune e accettato da tutti, né modalità di analisi riconosciute come più adatte.

Di seguito si tenterà di distinguere alcune “famiglie” facenti parte dell’ampio panorama di ricerche sul tema della qualità, distinguendole a seconda della modalità con cui valutano l’ambiente urbano e l’abitare. Il termine *housing*, utilizzato di frequente nelle diverse tipologie studi qui citati, considera quindi non solo la dimensione dell’appartamento privato ma anche il contesto urbano nel quale si colloca, e non indica esclusivamente le aree di edilizia residenziale pubblica, ma si riferisce agli ambiti urbani residenziali in generale.

L’approccio ambientale

Gli studi che analizzano la qualità dal punto di vista ambientale fanno spesso riferimento alla “qualità ambientale urbana” o ad altri termini simili, nei quali chiaramente è forte il collegamento allo sviluppo sostenibile, che rappresenta il concetto centrale al quale si riferiscono la maggior parte delle ricerche. La stessa valutazione ambientale e le sue metodologie sono correlate a questo tipo di studi sulla qualità.

La qualità dell’ambiente urbano, secondo Bonnes (1993), rappresenta, infatti, una pre-condizione per lo sviluppo sostenibile, in quanto è comprensiva di aspetti naturali, storico-culturali, fisico spaziali e funzionali. Le valutazioni qualitative degli insediamenti urbani, secondo questa autrice, non interessano più solo il benessere psicologico umano e del vivere quotidiano, ma coinvolgono anche il piano economico dello sviluppo di un insediamento. Gli studi sulla qualità dell’ambiente urbano possono essere di diversa natura: considerando soprattutto le componenti naturali del contesto urbano (acqua, suolo, aria, verde), oppure analizzando anche le variabili relative agli insediamenti ed ai cittadini, come indicato da Bonnes, esaminando le tre dimensioni dello sviluppo sostenibile.

Il *framework* concettuale, ricostruito da Van Kamp *et al.* (2003), che affronta la qualità dell’abitare o del contesto urbano in prospettiva ambientale è molto vario. Non è finora stato elaborato un quadro di riferimento teorico in relazione alla qualità, né un sistema coerente di misura dei diversi aspetti (fisici, spaziali e sociali) da considerare. Nelle figure seguenti viene riportato un estratto del lavoro di Van Kamp *et al.*, che mostra la varietà di definizioni di alcuni termini:

Livability

The Dutch dictionary. Attractiveness and suitability to live in it and with it

Pacione (1990): livable = humane (used as synonyms); livability is a quality that is not an attribute inherent in the environment but is behaviour-related function of the interaction between environmental characteristics and personal characteristics

Veenhoven (1996): livability = habitability = quality of life in the nation: the degree to which its provisions and requirements fit with the needs and capacities of its citizens

Hortulanus (1996, 2): ‘the degree to which the individual is capable of creating his or her daily living situation

Newman (1999): livability is about the human requirement for social amenity, health and well-being and includes both individual and community well-being

Duyvendak and Veldboer (2000): “tie to the district well-being and social networks

Marsman and Leidelmeijer (2001): resident’s evaluation of the living environment

RIVM (2001): perception of the daily living environment

Quality-of-life

Szalai (1980): life quality refers to the degree of excellence or satisfactory character of life. A person's existential state, well-being, satisfaction with life is determined on the one hand by exogenous ('objective') facts and factors of his life and on the other hand by the endogenous ('subjective') perception and assessment he has of these facts and factors, of life and of himself

WHO-QOL Group (1993): an individual's perception of his/her position in life in the context of the culture and value systems in which he/she lives and in relation to his/her goals, expectations, standards and concerns

Diener and Suh (1997): life satisfaction

Raphael et al. (1996): the degree to which a person enjoys the important possibilities of his/her life

Veenhoven (1996): happy life expectancy = product score of life expectancy (in years) and the mean 'happiness'

Musschenga (1997): the good life is a combination of enjoyment: positive mental states (the hedonic component), satisfaction: evaluation of success in realizing a life-plan or personal conception of the good life (the cognitive-evaluative component) and excellence: the virtuousness or value of a person's activities (arètic component)

Cheung (1997) 'the good life' is a combination of:

the hedonist good life (life satisfaction, pos./neg. affect; depression)

the dialectical good life (mutual interpersonal concern, understanding of others)

the humanist good life (the realisation of human potential, self actualising value, autonomy)

the formalist good life (according to what is right: conformity with moral conventions, religious commitment)

RIVM (2000): quality of life is the factual material and immaterial equipment of life and its perception characterised by health, living environment and legal and equity, work, family, etc.

Figure 1 e 2. Estratti dal Van Kamp et al. (2003)

I modelli teorici di valutazione rappresentano le relazioni ipotetiche tra questi concetti, che poi vengono testati empiricamente. I modelli variano a seconda della relazione ipotizzata tra l'individuo e l'ambiente (ecologia umana, entità indipendenti, studi intersettoriali). La stessa scala geografica e la tipologia di indicatori sono scelti in funzione del tipo di analisi (contesto scientifico e/o valutazione di politiche) e a seconda di come viene considerato il rapporto individuo-ambiente.

Un altro elemento da sottolineare è che la valutazione di tipo "ambientale" ha condotto allo sviluppo da parte di stati nazionali, come l'Olanda e la Gran Bretagna, di linee guida e strategie per migliorare gli ambiti urbani. Nel contesto olandese (VROM, 2005), infatti, la qualità della vita costituisce un obiettivo da perseguire parallelamente al miglioramento delle aree naturali ed allo sviluppo economico. Il "*city-and-environment*" (Act) prevede la possibilità di soluzioni creative ai molteplici problemi urbani, l'interesse è rivolto al miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini e alla tutela delle aree naturali. Anche la Gran Bretagna, per citare un'altra strategia nazionale, collega la sostenibilità all'*housing* riferendosi alla creazione di comunità sostenibili (ODPM, 2003). La strategia prevede lo sviluppo di progetti di rigenerazione urbana e di creazione di comunità sostenibili, che hanno come obiettivo il miglioramento della qualità della vita. L'*housing* risulta un tema centrale nell'elaborazione di queste linee guida ed in particolare, nel soddisfare i requisiti di sostenibilità, si fa riferimento a caratteristiche di localizzazione, igiene e salute pubblica, ma anche di soddisfacimento dei bisogni individuali, rispettando criteri di economicità, design estetico, comfort e alta qualità.

L'approccio economico

Uno dei possibili metodi di valutazione della qualità e delle caratteristiche di un'area residenziale (pubblica o privata) è l'analisi economica attraverso modelli di domanda e offerta, che tengono conto dei parametri di scelta dei cittadini. Nell'approccio economico l'alloggio è l'unità valutata nella maggior parte degli studi ed ha una definizione che va oltre quella di appartamento o abitazione. Esso può essere definito come un insieme di beni utilizzati dall'individuo per soddisfare un suo bisogno. Dell'alloggio fa dunque parte anche il suo ambiente fisico e sociale: lo stabile in cui è situato, la popolazione del quartiere, la disponibilità di servizi pubblici e privati, l'ambiente naturale circostante. Gli individui scelgono l'alloggio ideale confrontando la loro disponibilità a pagare con il prezzo richiesto per un alloggio composto da determinate caratteristiche. L'alloggio è dunque un insieme di singoli beni valutato dal consumatore sulla base dell'utilità che procura ogni singola caratteristica. Il risultato dell'aggregazione di ogni possibile elemento ci porta ad un'estrema eterogeneità di questo insieme di beni definito come alloggio: tenendo in considerazione la varietà di caratteristiche, le combinazioni di alloggio possibili sono pressoché infinite.

Dati quindi questi elementi, sono numerosi sia i modelli e le teorie che hanno analizzato l'abitare, sia le diverse relazioni tra l'alloggio e il suo contesto. Gli studi vanno dall'analisi dei prezzi e dal loro rapporto con la domanda e l'offerta, allo studio del mercato dell'*housing* in relazione alla disponibilità di servizi pubblici, o alle preferenze localizzative. La valutazione consiste quindi, nella maggior parte delle analisi, nella definizione di un giudizio di valore, sostanziato prevalentemente da un ammontare monetario. Le tecniche di valutazione principale sono: tecniche estimative, ovvero previsive, che attribuiscono un valore al bene prima che l'offerta sia formulata o sia compravenduta nel mercato, e tecniche econometriche, che si basano sulla teoria economica e sui postulati statistico-matematici. Le prime sono procedure estimative sintetico-comparative, mentre le seconde si basano principalmente sul metodo dei prezzi edonici (Rosen, 1974), che fornisce i principi di base per la stima delle funzioni di domanda e offerta attraverso parametri.

Seguendo la descrizione di Arnott *et al.*(1999) appare chiaro come nelle ricerche sulla valutazione economica del mercato dell'*housing* sia necessario definire delle ipotesi di partenza chiare e come il concetto di qualità, sia dal punto di vista della domanda che dell'offerta, venga semplificato attraverso un'analisi quantitativa. Sono state utilizzate anche altre modalità per valutare l'*housing*, ad esempio un'analisi multicriterio come sistema di supporto alle decisioni (esempio Narividade-Jesus *et al.*, 2007): definendo un ampio spettro di attributi da valutare, questi sono stati catalogati per tipologia e classificati per importanza, successivamente la somma dei diversi attributi ha determinato un valore finale confrontabile e rappresentabile con strumenti GIS.

L'approccio relativo alla percezione ed alla soddisfazione dei residenti

Questa "famiglia" di studi si riferisce alla stima del livello di soddisfazione dei cittadini, degli "utenti" di un determinato contesto residenziale. Secondo questa prospettiva, si utilizzano indicatori eterogenei per definire la qualità, inoltre, la multidimensionalità viene individuata considerando la qualità della vita urbana come un atteggiamento socialmente condizionato di soddisfazione (o insoddisfazione) che gli abitanti di una città traggono dall'organizzazione esterna e dai rapporti interpersonali, all'interno della dinamiche dei processi cognitivi, emotivi e simbolici (Tacchi, 1996). La qualità della vita urbana è quindi un tema che si relaziona sia con la sfera pubblica che con quella privata, con lo studio della vita urbana, degli indicatori sociali soggettivi di senso comune, dei caratteri cromatici, architettonici e di struttura dell'abitato, degli indicatori di sicurezza e di rischio. Infatti, per esempio nella ricerca di Smith *et al.* (1997), nella quale si valuta la qualità di una comunità, vengono tenuti in considerazione riferimenti che appartengono sia agli studi sociali e di psicologia delle comunità, ma anche agli studi urbanistici e di design del contesto urbano (ibid, pag 231). Secondo Marans (2003, pag 74) *"quality of a place or geographic setting (city, neighborhood, or dwelling) was a subjective phenomenon, and that each person occupying that setting may differ in his/her views about it. Furthermore, those views would reflect their perceptions and assessments of a number of setting attributes that could be influenced by certain characteristics of the occupant, and his or her needs and past experiences. The past experiences represent a set of standards against which current judgments are made. These standards or references include other settings experienced by the occupant, and settings to which the occupant aspires. Finally, it is suggested that the occupant's assessments and perceptions of setting attributes are associated with the attributes themselves."* Questo concetto di soddisfazione viene collegato agli studi di Campbell *et al.* (1976), nei quali la qualità della vita viene riferita alle percezioni, alle valutazioni e proprio alla stima della soddisfazione degli individui. Il modello di analisi che viene tratto da questi riferimenti teorici è rappresentato nell'immagine seguente:

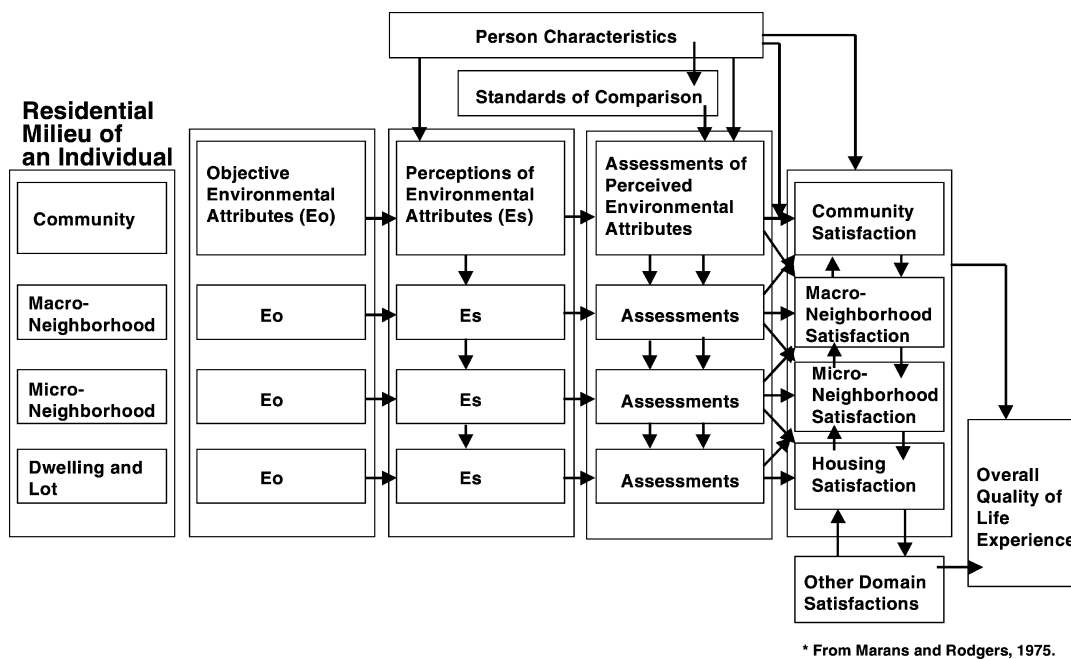


Figura 3. Modello che mostra la relazione tra "residential domain satisfactions" e "quality of life".

Risulta chiaro come in questo modello la valutazione di qualità di un contesto geografico non dipenda da una singola analisi, ma da quella di numerosi aspetti e caratteristiche, e come la qualità sia un fenomeno soggettivo, che riflette le vite di coloro che abitano in quell'ambito. La qualità dipende per definizione dal contesto, sociale o culturale, e la sua percezione varia nel tempo.

Queste ricerche sulla soddisfazione e sulla percezione degli abitanti, riferendosi alla qualità della vita, toccano anche altri temi, come la sicurezza e il crimine, i livelli di socialità e i sentimenti di cittadinanza (es. Glaeser, 2000; Austin *et al.*, 2002; Greenberg e Crossney, 2007). Inoltre, gli ambiti residenziali vengono spesso analizzati in relazione alle condizioni di salute e di istruzione degli abitanti, mettendo in relazione questi parametri ai livelli di degrado del quartiere ed alle condizioni economiche di chi vi risiede.

Un'altra tipologia di studi da ricordare in questo filone è quella seguita da Lynch (1981), che si basa sulla definizione di regole prestazionali e su un metodo "aperto" di costruzione di progetti urbani le cui forme fisiche devono corrispondere a requisiti specifici, relazionabili in primo luogo ai caratteri biologici dell'uomo e morfologici del sito. L'individuo viene visto come essere biologico, di cui bisogna rispettare esigenze, bisogni e desideri. Lynch definisce, infatti, delle dimensioni prestazionali che dipendono dalla qualità spaziale e sono misurabili in scala. Secondo Lynch queste dimensioni possono essere utilizzate per valutare le città esistenti o per mostrare in quali casi il loro funzionamento può venire migliorato, ma anche come strumento nei casi di scelta di localizzazioni alternative.

Questo paper rappresenta la prima fase del mio lavoro di ricerca, a seguito di questa parte teorica, si analizzeranno dei casi reali. In questa breve sintesi sono stati sintetizzati gli approcci individuati in letteratura, che vengono utilizzati come punti di partenza per l'analisi successiva.

Bibliografia

- Arnott R Braid R Davidson R Pines D (1999) A general equilibrium spatial model of housing quality and quantity, *Regional Science and Urban Economics* 29, 283–316
- Austin DM, Furr LA, Spine M, (2002) The effects of neighborhood conditions on perceptions of safety, *Journal of Criminal Justice* 30, 417–427
- Bianchetti, C , a cura di, (2009), *Abitare la città contemporanea* in *Archivio di studi urbani e regionali*, 94
- Bianchetti C, Todros A (2009) *Postfazione*, in *AAVV, Torino che cambia. Dalle ferriere alla spina 3*, Edizioni Angolo Manzoni, torino
- Bonnes M (1993), *Ambiente urbano, qualità e innovazione tecnologica*, CNR
- Bricocoli M (2009), *I luoghi e le politiche. L'housing sociale sotto osservazione*, *Urbanistica*, 140
- Bricocoli M e Savoldi P (2010), *La nuova questione della casa tra leggi di mercato e produzione di spazi urbani*, Paper presentato alla XII Conferenza SIU, febbraio
- Campbell, A., Converse, P., Rodgers, W., 1976. *The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations and Satisfaction*. Russell Sage Foundation, New York.
- Donolo C (2006), *Il futuro delle politiche pubbliche*, Mondadori, Milano
- Gibelli M. C. (2009), “Vivibilità e nuova urbanità nelle politiche e nei progetti di rigenerazione urbana” in Boniburini I., a cura di, *Alla ricerca della città vivibile*, Alinea, Firenze.
- Glaeser EL (2000), *The Social Consequences of Housing*, *Journal of Housing Economics* 9, 1–23
- Greenberg M, Crossney K (2007) *Perceived neighborhood quality in the United States: Measuring outdoor, housing and jurisdictional influences*, *Socio-Economic Planning Sciences* 41, 181–194
- Lynch K, (1981) *A theory of good city form*, MIT, Cambridge, ed. it. *Progettare la città. La qualità della forma urbana*, EtasLibri, Milano, 1990.
- Marans RW (2003) *Understanding environmental quality through quality of life studies: the 2001 DAS and its use of subjective and objective indicators*, *Landscape and Urban Planning* 65, 73–83
- Minelli AR (2004), *La politica per la casa*, Il Mulino, Bologna
- Ministry of VROM (2005) *New law for better living quality in Dutch municipalities*, Ministerie van VROM, Den Haag. www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&sp=2&dn=5101
- Natividade-Jesus E, Coutinho-Rodrigues J, Henggeler Antunes C, (2007) *A multicriteria decision support system for housing evaluation*, *Decision Support Systems* 43, 779–790
- ODPM, Office of the Deputy Prime Minister, (2003) *Sustainable communities: Building for the future*.
- Rosen, S “Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition,” *Journal of Political Economy*, Vol. 82, Jan./Feb. 1974, pp. 34-55
- Smith T, Nelischer M, Perkins N (1997) *Quality of an urban community: a framework for understanding the relationship between quality and physical form*, *Landscape and Urban Planning*, 39, 229-241
- Tacchi EM (1996) *La città da vivere : teorie e indicatori di qualità*, Milano, Vita e pensiero
- Tosi A (2007) *Case, quartieri, abitanti, politiche*. Seconda edizione. Clup, Milano
- Van Kamp I, Leidelmeijer K, Marsman G, de Hollander A (2003) *Urban environmental quality and human well-being Towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study*, *Landscape and Urban Planning* 65, 5–18
- Whitehead CME (1993), *Privatising housing: an assessment of UK experience*, *Housing policy debate*, 4, 1, 104-139