

“VIAGGIO” NELLA STORIA DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

La ricerca che presentiamo è il risultato di un lungo lavoro avviato nel 2000 con il finanziamento di due premi per tesi di laurea. L' Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Rimini era nato da soli tre anni (L.R.3/1997), sentivamo la necessità di ripercorrere a ritroso un viaggio nella storia dell'edilizia residenziale pubblica che sino a poco tempo prima si era confusa, in modo indistinto, con la Provincia di Forlì-Cesena. Non esisteva, sino ad oggi, una ricerca così sistematica e completa, nella ricostruzione di un secolo di insediamenti residenziali pubblici nella nostra realtà territoriale. La collaborazione con la Facoltà di Architettura dell'Università di Firenze, nella figura del Prof. Silvio Van Riel, che ha pazientemente seguito e guidato il lavoro di ricerca di Marco Salvatori e Paolo Turci, con il supporto dei suoi collaboratori Dott. Mario Paolo Semprini e Arch. Iader Carlini, ci ha permesso di ottenere un risultato di grande valore che ci auguriamo possa essere di aiuto nonché di stimolo a studenti, insegnanti, professionisti ed operatori del settore edilizio e più in generale alle organizzazioni sociali ed al sistema politico ed istituzionale, per prendere contatto con aspetti della storia sociale ed urbanistica Riminese, sovente trascurati se non mimetizzati e nascosti dalla “città turistica”, cresciuta impetuosamente negli anni del secondo dopoguerra. Oggi, l'edilizia residenziale pubblica occupa uno spazio minore rispetto al complesso delle attività e degli investimenti privati per lo sviluppo delle città e delle residenze, anche se copre un segmento significativo nella locazione per l'affitto; ma nel passato, come ci documenta questo lavoro, essa è stata un veicolo importante, non solo per assecondare o affiancare un disegno più o meno consapevole di crescita urbana, ma per definirne l'identità e la tipologia.

Gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, nel territorio Riminese, si snodano lungo due periodi storici, di due cicli ciascuno, che per comodità espositiva possiamo così riassumere: il primo periodo, che va dal 1891 al 1938, si svolge dentro la cornice nazionale dei governi liberali con la guida di Giovanni Giolitti che puntò ad una ricomposizione della frattura fra società civile e istituzioni, attraverso un programma di governo dinamico ed efficace, basato sullo sviluppo della legislazione sociale, sull'incoraggiamento dell'industria e sull'incremento delle opere pubbliche. Il richiamo delle fabbriche e della crescente industrializzazione fu motivo di un grande esodo verso le aree urbane del nord Italia; il 59% degli incrementi complessivi della popolazione urbana, degli inizi del 900, si deve attribuire all'immigrazione dalle campagne. «Dagli inizi del secolo i problemi legati all'aumento degli affitti e all'espansione della rendita fondiaria accompagnarono ogni passo dell'urbanizzazione, del risanamento edilizio, della realizzazione di nuove opere pubbliche. La legge presentata da Giolitti nel 1904 per la tassa sulle aree fabbricabili, l'affermazione del principio dello svincolo degli espropri dal valore venale dei terreni e lo sviluppo dei primi Istituti per le case popolari cercarono di porre un correttivo alla speculazione e di rispondere ai bisogni più urgenti di case operaie a buon mercato», [Valerio Castronovo in *Storia d'Italia* V. 4°, cap. *La fase espansiva in età Giolittiana*, Torino 1975]. Nel 1901 il censimento nazionale rivela per la prima volta l'entità delle trasformazioni in atto e le drammatiche condizioni abitative in alcune città della penisola.

In questo stesso anno il deputato Luigi Luzzatti (Ministro del Governo Giolitti fra il 1902-1905), propone la creazione di una organizzazione nazionale per l'edilizia economica e popolare. Nel 1903 viene approvata la legge Luzzatti per la costituzione degli Istituti case popolari che avviano faticosamente la loro attività, nelle città più importanti, fra il 1903-1908; già nel 1891 era stata costituita a Rimini la Società Anonima Cooperativa per le case popolari. Al di là della denominazione, che farebbe pensare ad una iniziativa rivolta a soddisfare i fabbisogni abitativi delle classi sociali più deboli, la Società rivolge in realtà le sue attenzioni alla piccola e media borghesia della città arrivando a toccare quella "elite" del proletariato urbano in grado di accedere alla proprietà della casa attraverso la formula del riscatto. Sorgono così numerosi villini sul lungomare.

Nel 1906 sotto la guida di Riccardo Ravegnani, che per quasi 30 anni ne manterrà la presidenza, la Società allarga i confini della propria azione promuovendo, quale interlocutore privilegiato dell'Amministrazione Comunale, iniziative di sviluppo urbano estese (quartieri), fuori le mura della città, utilizzando diverse tipologie edilizie arriverà a costruire, sino al 1938, 123 edifici ed alienare 190 lotti.

Nel contesto delle nuove vicende politiche che si aprono con l'avvento del fascismo, si assisterà ad un maggiore interessamento verso l'attività edilizia e la costruzione di alloggi con la conseguente riduzione dell'iniziativa della Società anonima per le case popolari a favore dell'Istituto per le case Popolari di Forlì che, sorto nel 1910 e restato praticamente inattivo per oltre un ventennio, verrà rilanciato con l'appellativo di "fascista", grazie al decreto ministeriale dell'11 luglio 1936, con il quale si ampliava la sua attività a tutta la provincia di Forlì e quindi anche alla città di Rimini. L'Istituto programmerà i suoi interventi in direzione di due categorie sociali: il ceto medio impiegatizio, attraverso la realizzazione di edifici monumentali, di classica impronta "razionalista", localizzati sulla via XXVIII Ottobre (l'attuale via Matteotti), in via dei Mille, a Nord del centro abitato vicino al borgo di San Giuliano, oltre al progetto che interesserà l'area intorno all'Arco d'Augusto. Per quanto riguarda la seconda tipologia d'intervento furono costruiti 5 fabbricati, le cosiddette "Popolarissime", nell'area a Sud dello Stadio, lungo la via Balilla e via Arnaldo da Brescia ed altri 2 fabbricati nelle vicinanze di via Covignano, di fianco alle attuali scuole Toti (per un maggiore approfondimento vedere la ricerca qui contenuta, da pag.41 a pag.48).

Il secondo periodo è appunto quello successivo alla seconda guerra mondiale che si sviluppa con i primi interventi di ricostruzione. Occorre ricordare che Rimini, trovandosi lungo la linea Gotica, fu area strategica dal punto di vista militare, contesa dall'esercito tedesco e dagli alleati, subì ben 396 bombardamenti che distrussero l'82% delle abitazioni; l'obiettivo primario della ricostruzione post-bellica era quindi quello di assicurare "un tetto" ai suoi abitanti. Gli interventi, che avevano le caratteristiche di "emergenza", erano eseguiti con tecniche e materiali di fortuna, utilizzando sovente le macerie degli edifici distrutti dai bombardamenti, come avviene per i 120 alloggi popolari di via Pascoli. L'urgenza della ricostruzione provoca uno sviluppo disordinato e caotico che fa perdere definitivamente alla città la configurazione topografica ottocentesca, trasformandola in un aggregato indifferenziato con forti squilibri e povertà di servizi. In meno di due anni, dalla fine della guerra al Settembre 1946, nonostante le grosse difficoltà di reperimento del materiale edile, i privati ricostruiscono e recuperano ben 8.241 edifici per un totale di 34.059 vani. Durante il periodo che va dal 1946 al 1958 sorgono 79.000 nuovi vani (vedere questa ricerca a pag. 49). Nel frattempo fu varato, dal Governo nazionale, il piano

Ina Casa o Piano Fanfani (l'allora Ministro del lavoro che ideò la proposta); il piano, che viene avviato nel 1949 e si conclude nel 1963, ha l'obiettivo di incrementare l'occupazione operaia e costruire alloggi pubblici a riscatto e in locazione per le classi sociali più povere, nell'ambito di politiche espansive di tipo keynesiano. Esso produrrà i suoi effetti anche nel riminese. Interi quartieri di Rimini sono cresciuti sull'innesto operato dagli insediamenti di edilizia pubblica: S.Giuliano mare, a ridosso dell'attuale via Coletti, fra via Orsini e Via Lucio Lando; "il villaggio dei lavoratori" nella zona della Colonnella; "il villaggio Ina casa Marecchia" che si snoda lungo l'asse di via Dario Campana, intervento questo che risulta essere in assoluto il più vasto attuato nella Provincia di Rimini per la superficie fondiaria coinvolta, per il numero di alloggi e il numero di abitanti, circa 3.000; e ancora gli insediamenti Ina casa lungo via Lagomaggio, di lato all'attuale caserma militare; il complesso di via Pascoli, via Giuliano da Rimini, interessato oggi da un importante intervento di recupero, denominato "Contratto di Quartiere"; senza dimenticare inoltre gli insediamenti di Riccione e Corpolò in Rimini. Del resto proprio l'esperienza dell'intervento pubblico che si realizza a livello nazionale con il piano Ina Casa, «ha non solo contribuito a costruire l'urbanistica moderna, ma attraverso l'edilizia residenziale ha anche assunto un ruolo importante nella costruzione delle città del novecento. I quartieri pubblici sono divenuti un grande materiale per comporre lo spazio urbano, per attribuirgli nuove forme. Ampie parti sono state progettate e realizzate nel tentativo di opporsi alle periferie che andavano costituendosi attraverso la giustapposizione di interventi dispersi e banali, frammentari e speculativi, nel tentativo di indicare nuove direttrici di crescita della città, di sperimentare e proporre esempi di spazio abitabile che potessero eventualmente anche essere riferimento per l'intervento dei privati. Il piano appare a urbanisti e architetti italiani la prima vera consistente occasione per l'Italia e i quartieri vengono visti, forse illusoriamente, come parti utili a contrastare un incontrollato e informe processo di crescita urbana, composto da una miriade di singoli episodi edilizi. Valore generale è attribuito all'unità quartiere non solo per il suo essere un grande materiale urbano per la ricostruzione delle città Italiane, ma per essere anche, con le sue case, servizi, spazi aperti, qualcosa di più di una parte di città in espansione: esso è unità sociale, ambito di formazione e vita di comunità e cittadini», [Paola Di Biagi, *La città pubblica e l'Ina Casa, da La grande Ricostruzione, il piano Ina Casa e l'Italia degli anni 50*, Donzelli editore, Roma 2001].

Adalberto Libera, allora responsabile dell'ufficio architettura della Gestione Ina-Casa, afferma: «l'occupazione operaia è la qualifica del piano e ne indica la finalità sociale. La costruzione di case è l'attività scelta a tale scopo e che, nel contempo, affronta uno dei problemi assillanti del dopoguerra. Ma la conseguenza di questo piano, quella più inaspettata e forse di maggiore interesse sul terreno del vivere civile e della cultura, è l'inizio di una concreta ed importante attività urbanistica: la creazione di numerosi e nuovissimi quartieri residenziali», [Adalberto Libera, *La scala del quartiere residenziale*, in *Esperienze Urbanistiche in Italia*, Roma 1952, cit. p. 131].

Su un totale di 17.000 architetti e ingegneri italiani attivi in quegli anni, circa un terzo è coinvolto dall'Ina-Casa. In questo contesto, il piano Ina Casa ha rappresentato una formidabile opportunità per allargare non solo la riflessione di architetti, urbanisti e ingegneri, ma anche la loro occupazione, oltre a quella operaia. Per alcuni architetti di mezza età, scrive Leonardo Benevolo nel 1960, gli incarichi Ina Casa sono stati la prima occasione di una certa importanza offerta nel dopoguerra e per molti giovani addirittura la prima occasione professionale. La legge stabilisce che il piano venga finanziato con un sistema

misto al quale dovranno partecipare lo Stato, i datori di lavoro e i lavoratori dipendenti attraverso una trattenuta sul salario mensile. Rispetto all' iniziale proposta del Governo, tuttavia, l'opposizione riuscirà ad introdurre alcune modifiche significative tese a riequilibrare le finalità sociali del piano. In particolare, la trattenuta sulla busta paga, a carico dei lavoratori, passa dal 1,4% allo 0,6%, viene eliminato il sistema di sorteggio, per l'assegnazione degli alloggi, ed introdotto il criterio dello stato di necessità; infine per favorire i lavoratori meno abbienti viene deciso di assegnare in affitto almeno la metà degli alloggi. Tuttavia con la conclusione del periodo di vigenza del piano, che va dal 1949 al 1963, verrà ceduto a riscatto il 70% delle abitazioni costruite. Durante i quattordici anni di attività del piano, vengono costruiti in Italia 1.920.000 vani, corrispondenti a 355.000 alloggi (per un importo di 936 miliardi di lire). L'incidenza delle abitazioni Ina-Casa sul totale di quelle realizzate tra il censimento del 1951 e quello del 1961 corrisponde al 10%, con punte più elevate al sud, fino al 18,5% della Calabria. Il processo aperto dal Piano Ina Casa del 1949 (L. n. 43), "Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori", firmata dal Presidente della Repubblica Luigi Einaudi il 1° Aprile dello stesso anno, farà così sentire i suoi effetti anche nel nostro territorio.

Con l'approvazione della Legge 167/63 e la contemporanea promulgazione della Legge 60 del 14/02/63, "Liquidazione del patrimonio edilizio della gestione Ina Casa e istituzione di un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori", si conclude un piano di rilancio dell'edilizia pubblica durato 14 anni.

Altri Enti (la Gescal, i Comuni, successivamente le Regioni), ed altre leggi e strumenti prendono il posto del piano Ina Casa nella programmazione, nel finanziamento e nella costruzione di edilizia sociale, che avrà un rilancio nel 1971 con l'approvazione della legge sulla casa (L. 865) e nel 1977 con l'approvazione della legge 10, meglio conosciuta come legge "sul regime dei suoli"; nel 1978 con il piano decennale (L. 457), la legge 392/78 sull'equo-canone ed infine la legge 513/77 che apre un nuovo programma di "svendita" del patrimonio pubblico abitativo.

L'insieme di queste leggi prefigurano, nella loro reciproca complementarità, il tentativo più articolato fino allora compiuto per operare una profonda modifica nella struttura tradizionale dell'offerta edilizia, attraverso l'introduzione di un esteso regime dei prezzi controllati che agisca costringentemente sui meccanismi di libero mercato nel settore della casa [Massimo Preite, *Edilizia in Italia dalla ricostruzione al piano decennale*, Firenze 1979]. Il numero di alloggi realizzati nella provincia di Rimini, mediante lo strumento dei PEEP è rilevante (50.000 vani su una superficie vincolata pari a 285 ettari) e si compone di 10 Comprensori distribuiti in maniera ordinata su tutto il territorio comunale; essi contengono standard elevati di aree verdi e parcheggi.

Quello che si costruisce a Rimini negli anni 70, nel settore dell'edilizia residenziale, è per il 70% su aree pubbliche. Come noto i comprensori costituiscono una formidabile occasione per dare una identità urbanistica più moderna, ordinata e definita a porzioni significative della città, ma sono anche lo strumento attraverso il quale viene calmierato il valore della rendita fondiaria, la sua incidenza su prezzo finale dell'alloggio, che viene a sua volta "girata" a favore delle famiglie associate nelle diverse cooperative, che puntano così a realizzare il sogno della casa in proprietà. Gli interventi che si realizzano nei PEEP sono fondamentalmente di due tipi: edilizia convenzionata, che risponde alla domanda di casa in proprietà a prezzi calmierati, ed edilizia sovvenzionata, in locazione permanente, per le famiglie iscritte nelle graduatorie comunali.

Il sistema pubblico stimola così concretamente la crescita di nuove opportunità per l'accesso alla casa in proprietà, che saranno alimentate in numerosi interventi, da contributi in conto capitale (buoni casa) e programma lo sviluppo di insediamenti di edilizia popolare (sovvenzionata), attraverso la disponibilità di aree pubbliche, che intercettano i finanziamenti del piano decennale per la casa (Legge 457-1978), vengono così costruiti 485 nuovi alloggi e recuperati altri 283 nel periodo che va dal 1978 al 1987, su scala provinciale.

Nella mia veste di delegato del Circondario, con delega alle politiche sociali e alla casa, ho avuto direttamente l'opportunità di programmare il quadriennio 92-95, che ci permise di irrobustire il settore abitativo pubblico con la costruzione di 151 nuovi alloggi e il recupero di altri 63.

Un ragionamento, a parte merita la costituzione, anche nella Provincia di Rimini dello IACP, avvenuta con legge regionale n.3 del 03/06/1997. Essa segue di due anni l'insediamento del 1° Consiglio Provinciale Riminese. Si copre così un vuoto durato troppo a lungo, in assenza del quale la presenza dell'ERP è stata sottostimata, come dimostrano i dati degli alloggi presenti all'atto della separazione dallo IACP di Forlì (circa 2000 contro i 4600 di Forlì-Cesena), ben 10 punti percentuali in meno rispetto alla differenza di popolazione fra le due aree provinciali; una carenza resa più grave dalla tensione abitativa che si registra da oltre 30 anni nel comune capoluogo, inserito nel 1984 fra i comuni italiani ad alta tensione abitativa. Dopo sei anni, si può affermare che la ricomposizione delle procedure, la messa in opera di interventi costruttivi e di manutenzione, la gestione unitaria degli alloggi, le proposte di finanziamento alla Regione, i rapporti con i Comuni e con la Provincia, abbiano trovato una sintesi assai soddisfacente nello IACP oggi ACER di Rimini che si dimostra essere un presidio istituzionale importante per la promozione e lo sviluppo di politiche abitative al passo con i tempi attuali.

Il generale riordinamento dell'ERP ha comportato una diversa dislocazione delle responsabilità istituzionali. Infatti, alla fine degli anni 1970, le funzioni amministrative statali riguardanti l'edilizia residenziale pubblica sono state in parte trasferite alle Regioni. Con il DPR 616 del 24/07/1977, art.93 e ss, venivano delegate le attività concernenti la programmazione, la localizzazione, la costruzione e la gestione degli interventi di ERP. La citata normativa trasferiva, altresì, le funzioni statali relative allo IACP attribuendo, per la prima volta, alle Regioni il potere di definire soluzioni organizzative diverse. Ma il pieno e completo trasferimento dell'edilizia residenziale pubblica alle Regioni, che assumono per intero le funzioni amministrative e di programmazione, si è realizzato con il D.Lgs 31/03/1998 n. 112; rimane di sola competenza statale (art.59), la determinazione dei principi e delle finalità di carattere generale in materia di ERP. Il legislatore nazionale ha inoltre provveduto alla soppressione del CER (Comitato per l'edilizia residenziale pubblica) presso il Ministero dei Lavori Pubblici nonché del Segretariato generale del CER; In seguito all'abrogazione del prelievo ex GESCAL anche i finanziamenti nazionali si stanno esaurendo e non è dato vedere neppure il timido accenno ad un loro reintegro, con nuove risorse, a carico della fiscalità generale.

In adempimento al principio del decentramento amministrativo e della sussidiarietà, diverse regioni italiane, soprattutto del Nord e del Centro, hanno attuato, con leggi di riforma, il riordino del settore dell'edilizia residenziale pubblica con la contestuale trasformazione degli IACP in Aziende. In diverse realtà le Aziende hanno conservato la titolarità del patrimonio degli alloggi pubblici (v. per esempio in Lombardia, Veneto e Liguria), al contrario in altre regioni, tra cui la Toscana e l'Emilia-Romagna, gli IACP tra-

sformati sono stati privati del patrimonio immobiliare; nella Regione Toscana recentemente è stata realizzata la completa privatizzazione dell'ex IACP con la trasformazione dello stesso in Società per Azioni dal 1° Marzo 2003.

La Regione Emilia-Romagna, con la legge regionale n. 24/2001 recante "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", modificata dalla successiva legge regionale 03/06/2003 n. 10, ha previsto l'unificazione della titolarità del patrimonio di ERP in capo ai Comuni, ampliandone il ruolo istituzionale nel campo delle politiche abitative, in linea con quanto previsto dalle normative statali, affidando ai medesimi il relativo potere regolamentare. Nel contempo, ha trasformato gli IACP in Enti pubblici economici denominati ACER, consentendo alle Aziende Casa di assumere il ruolo strategico di enti strumentali delle Autonomie Locali, dotati di maggiore autonomia operativa, di provata esperienza settoriale, nell'ottica di ottimizzare la gestione del patrimonio di ERP, al fine di rendere più efficace ed efficiente la destinazione delle risorse da canoni di locazione ed il miglior soddisfacimento dei fabbisogni abitativi.

Il nuovo Ente (ACER), assume tra i propri compiti istituzionali, la gestione di patrimoni immobiliari, la manutenzione, gli interventi di recupero e di qualificazione degli immobili, la fornitura di servizi tecnici relativi alla programmazione, progettazione affidamento ed attuazione di interventi edilizi, la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie e la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione. Una gestione unitaria del patrimonio di ERP si rivela oltremodo opportuna, anche in base ad un altro principio ispiratore della legge regionale di riforma, ossia l'autofinanziamento dell'edilizia residenziale pubblica. Dal momento che le competenze statali in materia di ERP sono quasi del tutto venute meno e con esse anche la contestuale erogazione di risorse statali per nuovi interventi edilizi e/o per interventi di recupero sul patrimonio esistente, i proventi dei canoni di locazione devono necessariamente essere destinati alla copertura dei costi di gestione ed alla manutenzione degli alloggi pubblici, ad alimentare il fondo affitti a favore delle famiglie che si trovano a "combattere" con il canone di libero mercato, ed in prospettiva al recupero, alla ristrutturazione e alla costruzione di nuovi alloggi. Ciò è possibile mantenendo le funzioni di protezione sociale proprie dell'ERP, ma riducendo fortemente l'ingiustificato assistenzialismo ancora diffuso, che si manifesta con il pagamento di canoni irrisori. La riforma del Welfare State deve intervenire anche in questo settore.

La Regione ha provveduto a modificare completamente le modalità di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di ERP aumentando, fino al 31/12/2004, le entrate delle pigioni di una percentuale pari al 20% delle entrate precedenti. Si tratta di un provvedimento certamente utile che andrà perfezionato e reso più idoneo a conseguire una maggiore equità fra gli assegnatari, obiettivo questo che può essere raggiunto più agevolmente se si coniugano due fattori: le condizioni reddituali delle famiglie con le condizioni oggettive dell'alloggio, entrambe devono coesistere per tutti i nuclei familiari, eccetto i "casi sociali" espressamente dichiarati dai Comuni. Dal 01/01/2005 saranno le Amministrazioni Comunali a stabilire se e in quale misura effettuare aumenti dei canoni di locazione; questi, attualmente ancora di modesta entità (basti pensare che dopo l'aumento il canone medio mensile nella Provincia di Rimini ammonta ad € 115,00) dovranno, in futuro, essere comunque sufficienti a garantire una buona gestione e vivibilità del patrimonio abitativo esistente, oltre a favorire il suo incremento. Resta tuttavia un interrogativo: sarà in grado questa riforma di conseguire gli obiettivi dichiarati? Se, infatti, da un lato deve essere registrato con soddisfazione l'impegno per impedire la svendita del

patrimonio pubblico: d'ora in avanti i piani di alienazione dovranno tenere conto di criteri più selettivi e dei valori di mercato; se nel contempo si avvia un percorso positivo per rivalutare i canoni di locazione e reperire così nuove risorse al servizio di una politica sociale-abitativa moderna; se, ancora, si sono dotati gli ex IACP di una nuova configurazione giuridica ed amministrativa, che li avvicina ai criteri aziendali di tipo privatistico, con il fine di ottenere una maggiore efficienza ed efficacia dei processi gestionali, dall'altro non si può non vedere la possibilità che il passaggio del patrimonio di proprietà degli IACP/ACER ai Comuni, così come la delega a loro attribuita sui regolamenti, sui canoni, sul conferimento o meno, dopo il periodo transitorio (2005), della gestione alle ACER, contenga infatti il concreto rischio di una disgregazione del sistema pubblico abitativo.

Non esistendo più un centro ordinatore, alla scala Regionale, il legislatore avrebbe dovuto equilibrare il passaggio delle competenze ai comuni con la obbligatorietà di un governo unitario dell'edilizia residenziale pubblica, alla scala minima provinciale; basti pensare a quanto prevede la recente legge regionale dell'Umbria in materia di ERP (18/11/2003), che riconosce sic et simpliciter la gestione del patrimonio dell'ERP, di proprietà di qualsiasi Ente Pubblico agli ex IACP trasformati in ATER. E' invece prevalsa nella nostra Regione, una concezione "illuministica", come se la razionalità e la ragione avessero di per sé la forza di determinare comportamenti omogenei e coerenti con l'obiettivo del bene comune. Ci troviamo quindi in presenza di un provvedimento legislativo che si limita ad auspicare le intese e la gestione unitaria dell'ERP, attraverso lo strumento della concertazione che fa perno sulla Provincia, concertazione che però può essere sempre disattesa da una decisione monocratica ed unilaterale da parte di ogni Amministrazione Comunale. L'edilizia residenziale pubblica, come è stato fatto per altri settori sociali, andava invece posta al riparo dalle turbolenze della politica e del protagonismo individuale, dagli interessi politico elettorali, così come dai furori ideologici. Mi pare inoltre opportuno sottolineare che l'obbligatorietà da parte dei Comuni, di utilizzare i proventi dei canoni per il reinvestimento nell'ERP e nelle politiche abitative, andrebbe corroborato da adeguati controlli, da parte dell'autorità regionale, se non vogliamo, come è avvenuto nel passato, che possa essere disattesa.

Le politiche abitative devono necessariamente fare i conti con i nuovi fenomeni sociali in atto; dai dati resi noti dalla Provincia di Rimini sulle dinamiche demografiche, si collegano alcune tendenze significative sulla composizione dei nuclei familiari, che hanno un effetto importante sulla domanda di alloggi: la dimensione media della famiglia si attesta nel 2002 su 2,5 membri contro i 3 componenti del 1981 e i 2,8 registrati nel 1991. Nella distribuzione, per numero di componenti, le maggiori percentuali sono date dalle famiglie con due componenti, seguite da quelle con un solo componente che, complessivamente, rappresentano il 52,4% delle famiglie residenti nella Provincia (55.657 su 106.216 nuclei familiari). Mentre la fascia degli ultrasessantaquattrenni è passata dal 7,8% del 1951 al 19,4% del 2002. Si assiste ad una significativa crescita dei residenti stranieri, passati da 3.281 del 1993 a 9.514 alla data dell' 1/1/2002. Rispetto alle altre province emiliano-romagnole, quella di Rimini con il 3% di presenza straniera, si colloca dopo Reggio Emilia, Modena, Parma e Bologna. Ma se sommiamo la popolazione straniera residente con quella in possesso di un permesso di soggiorno, nonché con quella che ha presentato domanda di regolarizzazione, la popolazione straniera presente nella Provincia di Rimini raggiunge le oltre 18.000 unità. Alla domanda di alloggi in affitto, partecipano inoltre una percentuale significativa dei 5.500, studenti iscritti all'università

di Rimini destinati a crescere e toccare probabilmente la soglia dei 10.000 entro pochi anni. Si tratta di tendenze in atto dalle quali si desume che i fattori che incideranno di più sull'evoluzione strutturale del sistema abitativo, oltre a quelli più tradizionali, saranno: l'invecchiamento della popolazione e la fortissima crescita di nuclei familiari monogenerazionali, la forte ripresa delle migrazioni interne per la ricerca di lavoro e l'immigrazione dai paesi extracomunitari poveri, la presenza di numerosi studenti universitari. Questi fenomeni sociali tendono, da un lato, ad alimentare la domanda di abitazioni in affitto a basso costo e, dall'altro, a saldare la questione abitativa con quella della riorganizzazione e riqualificazione urbana, dell'assistenza ed integrazione di particolari componenti di popolazione nelle comunità locali. Da tutto ciò, si ricava la cifra dell'impegno assegnato alle istituzioni locali ed agli operatori pubblici del settore ed è qui, su questo terreno, che si può esprimere la "mission" dell'ACER, rinnovando in un contesto storico mutato, la positiva tradizione ed esperienza degli IACP. Sono molte le attività e le iniziative in corso nel nostro territorio: con i proventi della vendita del patrimonio ERP, l'ACER ha programmato, con il concorso dei Comuni e della Regione, investimenti per la realizzazione di n. 324 alloggi. I cantieri sono ormai aperti e con sequenze differenziate, in ragione della tipologia e della dimensione dell'intervento, verranno tutti consegnati entro il 2006.

Infine, come già sopra accennato, proprio in questi ultimi mesi dell'anno 2003, lo stato, unitamente alla Regione, sta provvedendo ad erogare le ultime risorse finanziarie disponibili per la realizzazione sia di interventi di recupero sul patrimonio esistente sia di interventi di nuova costruzione. Questi ultimi fondi permetteranno di provvedere ad un corposo programma di recupero, di manutenzione straordinaria e di adeguamento impiantistico; infatti nella Provincia di Rimini sono stati stanziati complessivamente € 5.027.000,00.

Analogamente con il programma di nuovi interventi edilizi denominato "20.000 alloggi in affitto", si potrebbero realizzare nella Provincia di Rimini 419 alloggi di cui n. 313 nel Comune capoluogo. Mi auguro che questa ricerca aiuti a diffondere una rinnovata consapevolezza sui futuri scenari che si potranno aprire per il raggiungimento di nuovi obiettivi sociali destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo locale che, nonostante l'elevato numero di abitazioni in proprietà, continua a costituire una necessità primaria per migliaia di famiglie.

Franco Carboni
Presidente Acer - Rimini