

## CENNI STORICI DELL'ATTIVITA' SVOLTA DAGLI ENTI PUBBLICI E NON PREPOSTI ALLA COSTRUZIONE DI CASE POPOLARI DEL COMUNE DI RIMINI

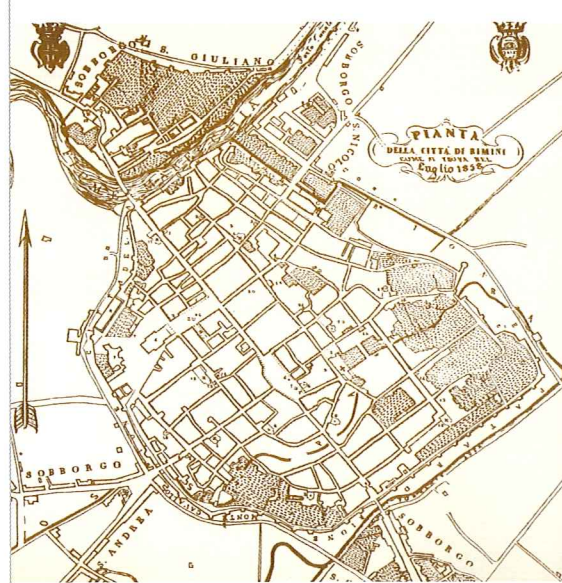
*Il tessuto edilizio urbano alla fine dell'Ottocento.*

Le prime notazioni storiche ufficiali riguardanti le condizioni abitative nella città di Rimini risalgono al 1884: in quell'anno un'indagine promossa dall'autorità municipale, in particolare dalla figura dell'allora Segretario Comunale Costantino Bonini, gettò luce finalmente su un argomento che fino a quel momento non era mai stato discusso in sede amministrativa. Dai risultati di quella indagine lo stesso Bonini trasse spunto per la pubblicazione del volume *Le case operaie e l'igiene pubblica in Rimini*, edito dalla Tipografia Malvolti di Rimini nell'anno 1887, in cui si ritrova una vasta miniera di informazioni atte a porre le basi di un'analisi del problema, limitata al territorio riminese. L'autore conosceva bene la realtà che descrisse nel suddetto libro, essendosene occupato fin dai tempi degli studi universitari ed avendo, a tal proposito, già scritto un breve articolo sul giornale cittadino "Il Nettuno" nel 1873. Una prima impressione sull'argomento si può trarre dalle parole dello stesso Bonini: «Per Rimini, priva di grandi stabilimenti industriali e quasi tutta data alle piccole arti febbrili, per Rimini avente nelle sue campagne lo stupendo sistema della mezzadria, savia ed utile applicazione del socialismo, grande elemento di concordia e di pace, la questione sociale non offre il carattere moderno, ma ci si porge ancora quasi nella sua forma primitiva ed antica quanto l'umanità, coeva con la prima disuguaglianza di fortune».<sup>1</sup>

Nel suo libro Bonini mette innanzi tutto in confronto il contesto riminese con le vicine realtà locali di Ravenna, Imola, Lugo,

Cesena e Forlì, dove già da tempo operavano istituzioni di mutuo soccorso a favore dell'edilizia operaia: l'impressione che si trae dall'analisi di questo primo confronto è la constatazione di quanto vergognoso fosse il ritardo con cui la città di Rimini prese coscienza del problema. Il discorso di Bonini si allarga poi facendo riferimento al contesto nazionale e gli altri paesi europei, come Francia, Prussia e Svizzera, analizzando in particolare la situazione dell'Inghilterra, dove la grave emergenza sociale dell'edilizia popolare fu, come si è accennato prima, subito presa in considerazione ed arginata con provvedimenti governativi e con la costituzione di associazioni e comitati umanitari a sostegno dell'esigenza abitativa degli operai:<sup>2</sup> il più autorevole di questi ultimi fu istituito già nel 1884 dallo stesso Principe di Galles, che ne diverrà anche presidente. Le parole di Bonini a proposito della situazione inglese sono talmente significative che non sarà superfluo riportare il testo completo delle sue considerazioni in proposito:

«L'Inghilterra, così gelosa della libertà, ha saputo spingersi più innanzi di qualunque nazione nella tutela di questo supremo interesse sociale. Quando Lord Beaconsfield, per primo, proclamò l'igiene come suo credo politico, lo si derise dicendo che faceva "la politica delle cloache" oggi invece l'igiene forma oggetto dello studio e della sollecitudine di tutto il popolo inglese. L'Inghilterra in due leggi che il Parlamento ha votato nel 1866 e nel 1867 completava e rendeva più rigorose ed efficaci le disposizioni precedenti, accordando anche facoltà ai Municipi di far sgombrare le case dove gli inquilini si addensassero, e



*Pianta della città di Rimini di G. Della Bella, 1856.*

<sup>1</sup> C. BONINI, *Le case operaie e l'igiene pubblica in Rimini*, Rimini 1887.

<sup>2</sup> Sarà utile a questo punto elencare brevemente le caratteristiche dei provvedimenti legislativi adottati dai principali Paesi europei in materia di case popolari. La legislazione inglese, che fu la prima ad occuparsi del problema già nel 1836, si limitò dapprima a regolare le Società, permettendo loro di anticipare ai propri soci, ad un interesse compreso fra il 3,5% e il 5%, il capitale necessario alla costruzione di abitazioni. Con una serie di leggi emanate fra il 1874 e il 1904, poi, il governo inglese sancì un importante principio, quello di considerare la casa popolare come un servizio pubblico, operando in due direzioni principali: risolvere il problema del risanamento delle case operaie (*An Act to consolidate and amend the Acts relating to Artizans and Labourers Dwellings and the Housing of the Working Classes - 1890*) e rendere l'operaio proprietario della casa e di un appezzamento di terreno, impegnando l'autorità locale ad anticipare quasi per intero il capitale necessario (*An Act to empo-*



Borgo XX Settembre - fine '800

...wer local Authorities to advance Money for enabling Persons to acquire the Ownership of small Houses in which they reside - 1899). Un simile indirizzo legislativo favoriva evidentemente la costruzione di case singole ad uno, due, tre o quattro appartamenti e quindi un'urbanistica, il cui frutto più alto sarebbe stato la teoria e la realizzazione delle cosiddette città-giardino. Anche il Belgio affrontò il problema assai presto, istituendo due inchieste sulle abitazioni operaie che furono condotte la prima nel 1837 e la seconda fra il 1843 e il 1846. Nonostante la volontà iniziale di favorire l'edilizia popolare, una legge del 1857, che prevedeva l'espropriazione per zone onde favorire lo sviluppo di quest'ultima, andò a vantaggio completo della speculazione edilizia: sui quartieri, un tempo insalubri, espropriati, invece che case popolari sorsero, infatti, case di lusso per ricchi proprietari.

<sup>3</sup> Cfr. C. BONINI, *Le case operaie e l'igiene pubblica in Rimini*, Rimini 1887, p. 58.

<sup>4</sup> Ivi, p. 22.

di espropriare per causa di pubblica utilità i quartieri malsani, di abatterli, e ricostruirli».<sup>3</sup>

Bonini dimostra una conoscenza profonda della materia trattata nel suo libro e delle problematiche ad essa inerenti: numerose sono le citazioni da fonti a lui contemporanee, nazionali e non. Dopo aver delineato la situazione dei Paesi e delle realtà più progredite, la descrizione di Bonini si sofferma su alcune iniziative concretizzate nell'ambito locale, con lo scopo di individuare, al termine della sua analisi, le possibilità, a suo vedere, più idonee per l'attuazione di interventi edilizi pubblici nel territorio riminese. Secondo Bonini la soluzione migliore deve essere un connubio tra beneficenza e cooperazione, ispirato alle realtà più vicine, come la società "La forza del centesimo" sorta a Morciano o la "Società forlivese per l'abitazione ai più bisognosi". Egli, citando le scelte amministrative adottate nei suddetti comuni a favore dell'edilizia pubblica e confrontandole con la legislazione italiana, giudica quest'ultima ancora arretrata ed inefficace rispetto alle iniziative autonome e sottolinea come, nel territorio di Rimini, la carenza di provvedimenti amministrativi a livello nazionale determini una situazione ancora più disastrosa. Dai dati raccolti durante l'ispezione dei rappresentanti comunali si può ricostruire lo stato in cui versano le abitazioni nei rioni e nelle borgate cittadine: il degrado delle case è generalizzato ed aggravato da un livello igienico insufficiente, causa principale del propagarsi di epidemie: «Tu vedi però in Rimini molti vicoli assai angusti, e quindi con poca aria e poca luce e pochissima nettezza; vedi parecchie case addirittura inabitabili per esseri umani; case sfornite di latrine, oppure con latrine mal costruite, e mal tenute e ammorbanti tutta l'abitazione; vedi la popolazione povera e operaia in parecchie casupole di città e sobborghi ammassata in angusti ambienti senza

alcun rispetto alla morale e all'igiene; moltissimi cortili, e questo è uno dei guai più notevoli, assai piccoli, senza selciati, oppure questi in tale stato da essere ricettacolo d'ogni immondezza e di acque luride che ristagnando e imputridendo, ammorbano la casa e il vicinato.

Tu vedi finalmente mondezze in moltissime case, anche di persone agiate, mondezze senza fosse a stagno, scoperti; stalle collocate in località inadatte, senza scoli, senza comodità e spazio per le concimaie e tanti e tanti altri guai igienici che ci furono indicati l'anno scorso da benemerite Commissioni di egregi cittadini con diligentissimi rapporti dei quali qui appresso veniamo esponendo i principali dati».<sup>4</sup>

Dai dati raccolti da Bonini si ricostruisce uno scenario abitativo spaventosamente precario. L'indice di affollamento medio nella città di Rimini è di 1,1 persona per vano e non risulta essere nemmeno eccessivamente elevato nel complesso: lo stesso indice, infatti, sale a 2 nel caso delle sole abitazioni situate al piano terra (435 vani per 866 abitanti) e vengono giudicate inabitabili 26 case, occupate da 284 persone. Bisogna notare, ad onore del vero, che questi dati, nonostante appaiano a noi estremamente sconcertanti, sono comunque in linea con la tendenza generale delle altre città italiane, e tali resteranno almeno fino agli inizi del '900. A ritrarre meglio l'allarmante condizione igienica in cui versano i rioni e i sobborghi cittadini di Rimini soccorrono i rapporti delle singole commissioni: per quanto riguarda la situazione delle strade nel Rione Clodio, ad esempio, in particolare di Via Clodia, l'ultimo tratto di Via Patara, di Via S. Maria al Mare, Via San Girolamo, la parte bassa di Via Ducale il rapporto della commissione preposta riporta «che per la gran copia di escrementi e per le altre immondezze d'ogni specie, sono piuttosto delle latrine che luoghi di pubblico passaggio».<sup>5</sup> La commissione mise in evidenza riguardo al rione in que-

stione anche il ristagnare e l'imputridire dell'acqua intorno al Lavatoio pubblico, le pessime condizioni del Civico Macello e delle latrine nelle scuole pubbliche. Riguardo al confinante Rione Montecavallo i commissari preposti si soffermano in maniera malsana della Fossa Patara, dentro la quale i cittadini gettano le immondizie e gli escrementi. La commissione, deplora inoltre, data la mancanza di un'adeguata rete fognaria nel Rione Cittadella, la condizione igienica dell'intero quartiere per mancanza di chiaviche, per la cattiva situazione delle ghiacciaie e dei magazzini dove vengono conservati i cascami delle bestie macellate, e per i bastioni trasformati in vere e proprie discariche pubbliche. La situazione non è certo migliore nel Rione Pataro. I soli luoghi del territorio riminese in cui si registra una migliore condizione abitativa sono i borghi esterni alle mura.

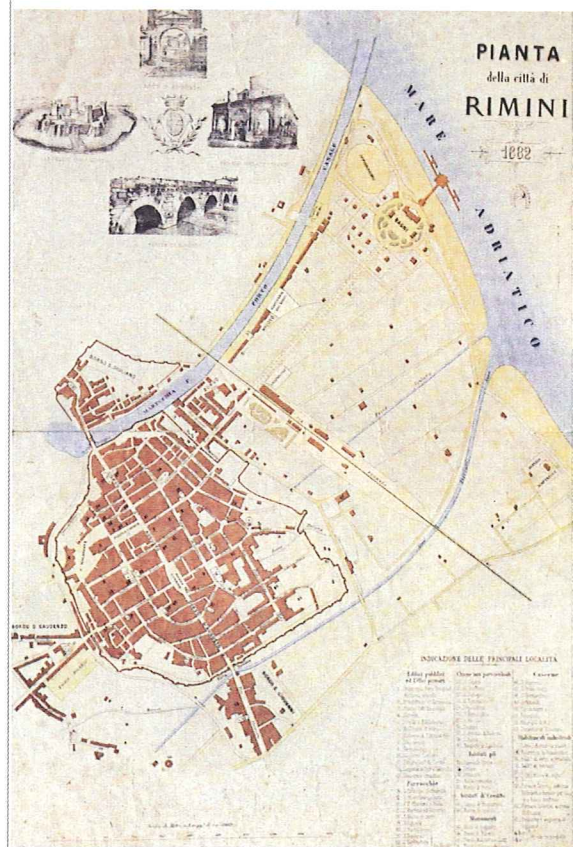
Bonini, proseguendo la sua analisi, si sofferma a sottolineare due aspetti importanti ai fini della soluzione dei problemi dell'edilizia popolare a Rimini: la "terziarizzazione" di alcuni edifici-contenitori, che fino ad allora avevano svolto una sia pur precaria funzione abitativa, e i programmi di demolizione di alcune aree centrali con finalità di decoro urbano:

«In Rimini, dove già la popolazione è molto addensata, cresce ogni giorno di più il bisogno di aumentare le abitazioni specialmente per aver destinato ad uso pubblico il grande palazzo dell'ex convento degli Agostiniani, per la prossima demolizione delle case presso l'orto di S. Eufemia, per la destinazione a caserma di alcune case in Via Castelfidardo, senza che nuove case siano state costruite a surrogare quelle demolite, e non più destinate ad abitazioni di privati».<sup>6</sup>

Bonini si spinge a questo punto a formulare proposte per l'ubicazione delle nuove case, che immediatamente tendono a "riempire" i vuoti della città, per esempio

le aree libere derivanti essenzialmente dalle demolizioni degli antichi edifici conventuali seguite alla soppressione napoleonica: egli individua, a tal scopo, l'area compresa dagli orti di via San Eufemia, da quelli di via Colonnellina, di San Domenico e di Santa Chiara e Castracane sulle mura urbane, nell'orto Bottini, nel vicolo Stalle e lungo l'ultimo tratto di via Cavalieri. Inoltre Bonini propone di formare una nuova arteria cittadina che, partendo da Piazza Malatesta, segua il percorso dei Bastioni Meridionali fino a giungere all'Arco d'Augusto a monte. Egli afferma, inoltre, che sarebbe auspicabile anche la costruzione di una strada parallela alla costa a mare, che vada a connettersi con la già esistente via Traj. Concludendo la sua trattazione, l'autore si sofferma ad analizzare le scelte tipologiche abitative secondo lui più idonee per la città di Rimini, riprendendo quelle soluzioni che a quel tempo erano più in voga, ovvero il tipo a schiera, vero e proprio compromesso fra il villino isolato delle "villes ouvrières" francesi e l'edificio multipiano tipico delle città anglosassoni:

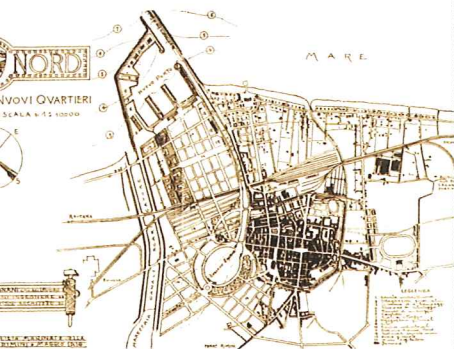
«Nella città nostra il sistema meglio applicabile sarà quello delle piccole case aggruppate in una schiera, ora per una famiglia sola, ora per poche famiglie; difficilmente potremmo adottare le case piccole isolate, oppure i grandi edifici; si oppone al primo sistema il difetto di area, sebbene sarebbe il più elegante ed igienico, come scorgesi nelle nuove contrade di molte città dell'Olanda e della Germania, e quanto ai grandi casamenti, essi sono sproporzionati pel nostro piccolo paese. A parer nostro in Rimini scopo precipuo di una società per le case operaie dovrebbe essere di far sparire certi vecchi e luridi abituri [...], perché costruendo nuove case senza demolire le malsane, quelle sarebbero cercate da famiglie piuttosto agiate e i poveri continuerebbero a marcire nelle loro stamberghe. A queste idee si sono ispirate



Enrico Meluzzi: pianta della città di Rimini, 1882

<sup>5</sup> Ivi, p. 24.

<sup>6</sup> Ivi, pp. 79-80.



Piano Regolatore "Rimini Nord", presentato dalla Società Anonima Cooperativa Case Popolari di Rimini - 1906

le società di Siena, Forlì, Lugo, Pesaro, Imola e tante altre. E forse un metodo più pratico ed efficace consisterebbe nel costruire un dato numero di case economiche, accordando la preferenza, per l'affitto o per la vendita, alle famiglie che abitano le case più malsane, di modo che queste sarebbero man mano abbandonate e perciò più agevolmente e a minor costo espropriate e quindi demolite per risanare anche l'abitato rimasto. Questo metodo potrebbe riuscire utilissimo per migliorare le condizioni infelicissime del sobborgo San Giuliano [...]. Le istituzioni a scopo di traffico delle case operaie ora prendono forma di società commerciali, ora di cooperative, ed ora finalmente società miste di mutualità e beneficenza [...]. Dal punto di vista sociale ed economico è desiderabile che sorgano società cooperative e di beneficenza; e per procacciare alla mia città questo beneficio io ho studiato sì fatta questione e pubblicato questo mio povero scritto. La maggior parte delle istituzioni per case operaie prende forma di società anonime». <sup>7</sup>

*La Società Anonima Cooperativa di Case Popolari (1891 - 1938)*

Nel 1891 Costantino Bonini è tra i promotori della Società Anonima Cooperativa di Case Popolari: quest'ultima aveva come fine quello di assorbire l'attività della preesistente Società Edificatrice Riminese, sorta nel 1873, per iniziativa di cinquanta cittadini, con la scopo di dare un maggiore sviluppo allo stabilimento balneare attraverso la costruzione, l'affitto e la vendita di villini sulla zona costiera (Bonini era già stato segretario anche di quella società). <sup>8</sup> Il primo pregiudizio da fugare nei riguardi dell'attività svolta da questa nuova istituzione voluta da Bonini è il considerarla come una società filantropica, fondata a favore delle categorie sociali meno abbienti. E' importante repor-

tare quanto Grazia Gobbi Sica afferma in proposito: «Va sottolineato, a inquadrare una attività che pur nella singolarità delle iniziative locali rientra nella politica più generale della produzione edilizia delle società cooperative in Italia, che anche in questo caso l'accento è posto, più che sulla realizzazione di case popolari vere e proprie, sul soddisfacimento del bisogno di alloggi di strati sociali piccolo o medio borghesi, o al massimo di quella "élite del proletariato", dotata della capacità economica di far fronte al riscatto della casa, secondo le modalità stabilite dallo statuto della società». <sup>9</sup> La Società Anonima si rivolse da subito ai ceti medi borghesi della città (favorendo in pratica i soci della società stessa), trascurando di fatto le esigenze abitative delle classi più povere e operaie, e circoscrisse il suo campo d'azione alla realizzazione di tipologie abitative che di popolare avevano ben poco: la Società perseguì, in definitiva, i programmi già attuati dall'organizzazione originaria, come per esempio la costruzione di villini sul lungomare.

L'attività della Società Anonima subisce un'interruzione nel 1896 a causa del fallimento del Banco di Sconto Riminese, che forniva i finanziamenti; riapri i battenti nel 1906 sotto la guida dell'intraprendente Cav. Riccardo Ravegnani, che per quasi trent'anni ne sarebbe stato il presidente. Lo sviluppo urbano della città di Rimini fu, in questi anni, strettamente legato all'attività della Società Anonima, che si fece promotrice di veri e propri piani regolatori (anche se oggi li chiameremmo piuttosto piani particolareggiati) relativi alle aree da risanare o urbanizzare. Essa utilizzò differenti tipologie edilizie: a schiera, villini e case abbinata, ubicate, ad esempio queste ultime, subito al di fuori le mura (Quartiere Nord-Est, Anfiteatro, Marecchia e Marittimo), realizzando fino al 1938 n. 123 edifici ed alienando 190 lotti

<sup>7</sup> Ivi, pp. 72-74.

<sup>8</sup> La Società anonima edificatrice Riminese sorse nel 1873 grazie alla volontà di una cinquantina circa di promotori con l'obiettivo di incrementare lo sfruttamento della zona a mare attraverso la costruzione e vendita di villini nella zona costiera. L' art. 1 dello Statuto dichiara: «la Società Anonima Edificatrice Riminese costituitasi con atto pubblico il 30 aprile 1873, rag. Casaretto, ed autorizzata con R. Decreto il 10 luglio 1873, assume la forma di Società anonima cooperativa edilizia per la costruzione di case economiche per gli operai e per il risanamento di abitazioni in Rimini»; a norma dell' art. 82 dello Statuto «Ogni possessore di azioni della trasformata Società anonima edificatrice avrà tante azioni da L. 20 quante volte il suo credito è multiplo di 20. La frazione di credito verrà rimborsata in contanti purchè non si volesse lasciare a beneficio della filantropica istituzione». *Statuto della Società anonima cooperativa di case operaie a Rimini*, Rimini, 1982.

<sup>9</sup> G. GOBBI SICA, *Cinquant'anni di edilizia popolare a Rimini (1890-1940)*, Rimini 1982, p. 108.

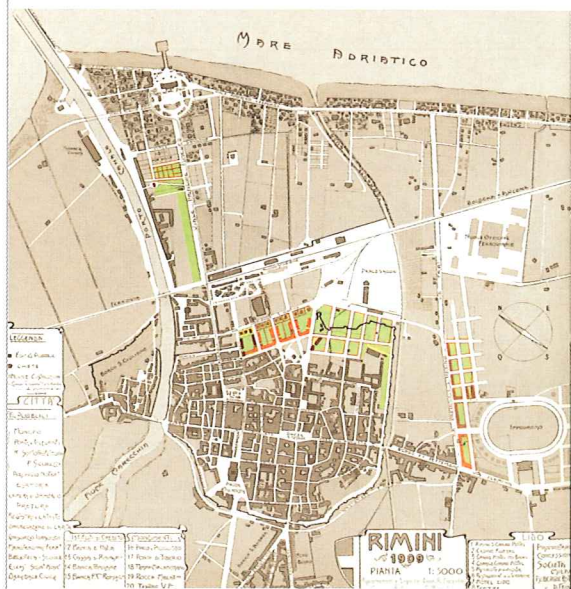
edificabili. I contributi delle altre cooperative edili, negli anni in questione, furono irrilevanti: bisognerà però almeno ricordare la "Italo-Argentina" e la "Luigi Luzzatti", che rivolsero il loro campo d'azione esclusivamente nell'area di Via Traj, costruendo a favore degli operai delle Ferrovie.

Ritornando all'attività svolta dalla Società Anonima per le case popolari dopo la ricostituzione del 1906, si assiste in un primo momento a un interesse per l'urbanizzazione dell'area a sud-est del borgo di San Giovanni, nello spazio tra la via Flaminia e l'attuale via Tripoli, che non avrà seguito a causa del rifiuto della Congregazione di Carità di cedere l'area in oggetto, di circa 37.500 mq, occupata da poderi. Successivamente la Società si interessò ad un'area situata a nord del quartiere Pataro, considerata strategica per lo sviluppo della città futura: il cosiddetto "Quartiere Nord-Est", situato a cerniera tra il vecchio centro storico e la Marina. In base alle disposizioni del Piano Regolatore redatto dall'ing. Camerani in quest'area dovevano essere costruiti dei lotti a scacchiera lungo nuovi assi viari; nel piano erano compresi anche il prolungamento e la rettifica della Via Patara: il progetto veniva così ad interessare una superficie totale di 125.000 mq, dei quali 42.100 erano destinati ai percorsi viari e agli slarghi, mentre i restanti 84.900 mq vennero riservati a fabbricati residenziali, costruiti su di tre piani, come prescritto dalle leggi ministeriali del 1896 che limitano a 2 a 1 il rapporto fra le aree edificabili e quelle viarie. Nel 1906 la Società si propose come unica esecutrice dell'intervento, ottenendo parere favorevole dopo la seduta del Consiglio Comunale del 28/12/1906, con l'obbligo di terminare l'opera entro 5 anni.

«La Convenzione stipulata tra il Comune e la Società per l'attuazione del Piano prevedeva: a) la donazione alla Società di tutte le aree di proprietà comunale nella zona da

sistemare, per una superficie di mq. 4.400; b) l'esonerazione dalla sovrimposta comunale, per dieci anni, di tutti i fabbricati rispondenti ai requisiti di case popolari; c) il rimborso alla Società di tutte le aree destinate a strade e piazze, per una superficie complessiva di mq. 9.568,67, corrispondendo alla medesima il prezzo di costo tanto dei terreni, quanto dei fabbricati che li occupano».<sup>10</sup>

Il progetto entrò subito in fase di attuazione. Furono tracciate le nuove Vie Tonti, XXII Giugno, Dante, Clementini e la Piazza Plebiscito, e venne demolita una parte consistente delle antiche mura medioevali. La Società acquistò tutti i 44 lotti della zona, di circa 570 mq di superficie fondiaria media, superficie indispensabile secondo i nuovi criteri igienici e sociali varati che avrebbero dovuto regolare le nuove costruzioni in tutti i nuovi centri abitati, specialmente in quelli operai, denominati città-giardino (la denominazione proveniva dall'esistenza di scoperti che circondavano quasi tutti i lati del fabbricato). Successivamente queste abitazioni vennero rivendute ai soci stessi della Società: la composizione sociale dei destinatari degli immobili, testimonia in maniera chiara, che il ceto che beneficiò delle abitazioni così realizzate non fu alla fine quello popolare: i 44 lotti edificati vennero infatti ceduti a 12 ferrovieri, 8 possidenti, proprietari e industriali, 7 impiegati e professionisti, 5 negozianti 6 operai, 5 donne di casa e 1 sacerdote. In seguito la Società si interessò al territorio a Sud della città, riguardante un'area di 200.000 mq lungo Via Traj, l'odierna Via Tripoli, poderi appartenenti alla Congregazione Della Carità, per la costruzione di villini a completamento dell'Ippodromo e case a schiera lungo assi viari paralleli a Via Traj. Il progetto fu abbandonato a causa dei contrasti avvenuti con l'Amministrazione Comunale, concernenti l'assegnazione di suddette aree. Fu la Cooperativa "Luigi

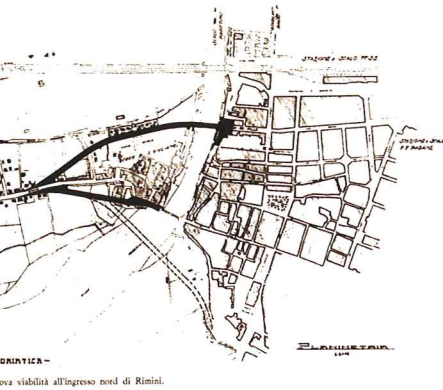


*Aree di espansione urbana durante gli anni '10 e '20*



*Demolizione delle mura malatestiane nei pressi dell'anfiteatro - 1910*

<sup>10</sup> Atti del Consiglio Comunale, 19 giugno 1907 A.S.R.



nuova viabilità all'ingresso nord di Rimini.

Intervento edilizio "Quartiere Marecchia" anni '30.

<sup>11</sup> Alla fine della guerra, nel 1918, la situazione italiana nel campo delle case popolari era senza dubbio peggiorata. Un esame delle realizzazioni e dei loro progressivi mutamenti, nel periodo fra il 1918 ed il 1940, porta a rilevare una più lenta evoluzione e un peggioramento qualitativo rispetto a quanto si realizzò all'estero negli stessi anni: la responsabilità fu certamente da imputarsi al regime politico che governò l'Italia nel ventennio che precedette il conflitto mondiale. Esso ostacolò dapprima il processo di formazione di una nuova coscienza del problema della casa popolare e di una élite che ne potesse favorire la diffusione; fu inoltre responsabile del travisamento degli ideali e delle conquiste dell'architettura razionalista nel nostro Paese. Ne sono testimonianza i modi di intervento assunti dallo Stato in tale periodo, caratterizzati dall'insufficienza quantitativa dei finanziamenti, dall'incapacità di controllare e imporre sacrifici alle forze economiche che avrebbero dovuto sostenerlo, dalla legislazione e dalle direttive di applicazione sostanzialmente demagogiche e autoritarie.

<sup>12</sup> L. CALZA, B. GABRIELLI, R. ROSSI, *Il problema della casa popolare*, in «Edilizia Popolare» n. 19, nov./dic. 1957, p. 32

Luzzatti", in collaborazione con le Ferrovie, ad occuparsi, in seguito, di questa zona, costruendovi case a schiera e del tipo in linea, con decorazioni in stile liberty sulle facciate.

La Società Anonima rivolse, in un primo momento, il suo interesse anche alla zona di San Giuliano Mare, ma nulla di quanto fu progettato trovò realizzazione e il tentativo di inurbamento dei terreni situati a sinistra del Porto Canale di Rimini verrà portato a termine solamente nel dopoguerra. Nel 1914 vennero realizzate le prime case nel Quartiere Marittimo, lungo le vie di lottizzazione Dardanelli ed Astore: l'attività costruttiva subì però quasi subito un rallentamento a causa della Grande Guerra. Data l'onerosità e la difficoltosa reperibilità del materiale edilizio in periodo bellico, la Società elaborò un sistema meccanico per la produzione di manufatti in cemento. Terminata la guerra, la tipologia "a schiera" venne sostituita da un tipo abbinato a tre piani con un alloggio per piano, dotato di spazi aperti a cortile ed orto, venendo così incontro alle richieste degli acquirenti. In questi anni l'attività costruttiva nel Quartiere Marittimo ebbe un forte incremento: il quartiere fu completato verso la metà degli anni '20. Terminato quest'ultimo progetto, la Società Anonima rivolse i propri interessi all'area prospiciente i resti dell'Anfiteatro Romano: qui sarebbe sorto l'edificio sociale, un villino a due piani che ricalca i canoni estetici e tipologici delle realizzazioni di quell'epoca. Alla fine del 1929 risultano qui costruiti 46 edifici, 20 seguiti direttamente dalla Società: nessuno di questi stabili presenta però caratteristiche che si possano certo definire popolari (si tratta infatti di alloggi di almeno 6 o 7 vani).

All'inizio degli anni '30 il Presidente Ravegnani venne destituito dall'incarico a favore del Dott. Massani: la scelta, ufficializzata nel 1932, fu ovviamente politica,

voluta dal sempre più influente regime fascista. La nuova dirigenza impostò il proprio raggio d'azione dapprima nella direzione del Borgo di San Giuliano, con l'obiettivo di abbattere le abitazioni esistenti a favore di nuovi edifici. L'operazione fortunatamente non decollò e le uniche realizzazioni vennero eseguite in una zona esterna al borgo, delimitata da un lato dagli argini del fiume Marecchia (che di lì a poco sarebbe stato deviato) e dall'altro dalla Via Emilia. Il programma edilizio "Quartiere Marecchia" venne rallentato nella sua realizzazione dalla generale stasi edificatoria della Società Anonima, dovuta alla mancanza di finanziamenti statali (dirottati dal Governo a favore dell'Istituto Fascista Autonomo per le Case Operaie di Forlì) ed alle onerose spese sostenute per le opere di abbellimento della città (volute dallo stesso Duce) e per la costruzione di edifici pubblici (Scuole Toti e Decio Raggi).

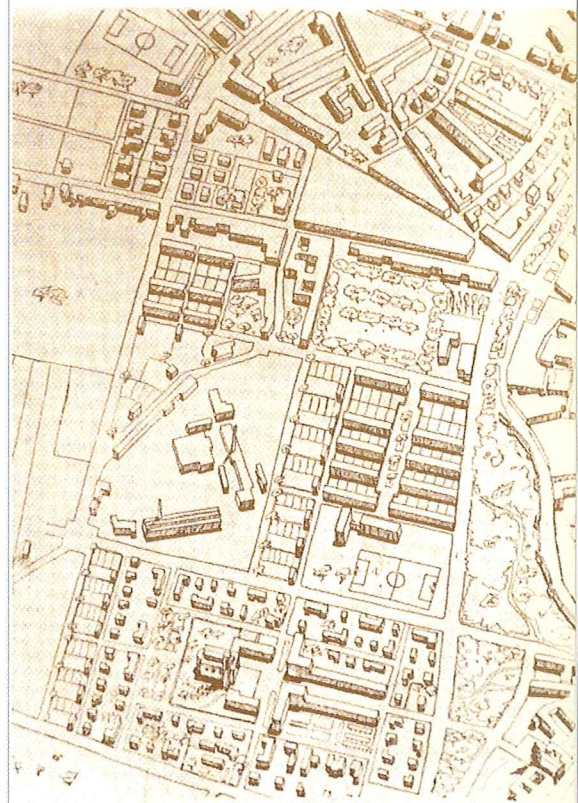
#### *Edilizia pubblica tra le due guerre (1918-1945)*

La prima guerra mondiale determinò, come si sa, la crisi della civiltà del XIX secolo.<sup>11</sup> «Molti valori, cari alla civiltà ottocentesca, furono abbattuti: la Patria, il Progresso, come risultato necessario della Tecnica; lo Stato, la Civiltà come frutto inarrestabile e sempre crescente dello Spirito. In molte gerarchie di valori non si credeva più, ed il concetto stesso di gerarchia appariva illusorio: se lo Stato non rappresentava più la trascendenza rispetto al cittadino, se la tecnica non conteneva in sé la determinazione assoluta del bene, così, in una città scompariva anche il concetto di gerarchia tra quartiere e quartiere, tra casa ed edificio pubblico, tra vano e vano di una stessa casa»<sup>12</sup>. Nuove concezioni prendevano piede: diveniva fondamentale ad esempio il concetto di "differenza di funzioni", secondo il quale le funzioni dovevano essere considerate tutte egual-

mente valide, poiché il loro valore era determinato dal “modo” in cui venivano assolte. In questa prospettiva vanno visti gli sviluppi del problema della casa popolare nel periodo post-bellico. Non si può dubitare che fra il 1920 e il 1930 il già mutevole rapporto casa-individuo-società fosse profondamente e in parte definitivamente alterato. Si è cercato di individuare alcune fra le cause più generali e profonde di tale brusca svolta: tutto questo trovò concretizzazione nell'azione di una élite costituita da architetti urbanisti e sociologi. La società si rivelò ancora una volta incapace di dare una soluzione coerente ed integrale al problema; per questo tale compito fu affidato a dei “tecnici”. Nacque, figlia dell'atteggiamento neopositivista del primo dopoguerra, la figura dell'architetto razionalista. Questi architetti combatterono con lucida disperazione una battaglia il cui significato profondo non fu compreso, o meglio non fu accettato; fu acquisito solo l'aspetto meramente tecnico ed economico dei loro studi e lo scoppio della seconda guerra mondiale testimoniò il fallimento del loro sforzo più ambizioso. Il problema della casa popolare acquistò nella coscienza dell'architettura razionalista una dimensione nuova: non si trattava più di offrire un “minimo di vita” alle classi più povere di un Paese, perché potessero continuare a svolgere efficientemente il loro compito nel ciclo produttivo di una economia, ma di determinare, attraverso l'architettura (concretamente legata alla realtà tecnica ed economica) le condizioni di una vita, il cui valore più profondo fosse nella razionalità dell'agire. La soluzione del problema della casa popolare fu vista dagli architetti razionalisti come l'essenza stessa del problema casa e, in ultima analisi, dell'architettura “tout court”. Le conseguenze di questa impostazione sull'organismo architettonico dell'abitazione, sulla sua organizzazione in quartiere, sulla sua concezione urbanistica, furono fondamentali; esse germogliarono

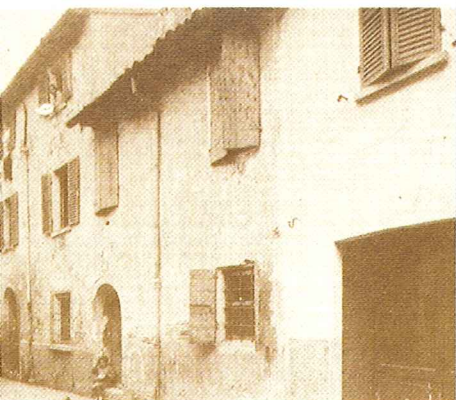
da un vasto fervore di studi, condotti con saldo rigore scientifico. Nelle realizzazioni dell'architettura razionalista lo spazio non è più indifferenziato ed amorfo, ma si qualifica secondo precise funzioni e le sue leggi sono quelle di un razionale apprendimento e di una razionale costruzione della realtà. *L'existenz-minimum* non definisce perciò uno stile minimo di vita, una condizione di vita elementare e senza luce, ma ciò che è necessario e sufficiente per fornire all'uomo le condizioni di una vita compiuta. Ogni spreco, in questa nuova ottica, è assai più che una perdita economica, è un abbandono della razionalità (che si proponeva come unico valore universale della nuova architettura): lo spreco è, in ultima analisi, un'immoralità.

La concretezza degli scopi dell'architettura razionalista portò a studiare, specie in relazione al problema della casa, le possibilità di organizzare su nuove basi i procedimenti produttivi e costruttivi dell'*ars aedificatoria*. Unificazione, normalizzazione, standardizzazione, prefabbricazione sono tanti aspetti di uno stesso problema; furono studiati accuratamente persino i problemi economici ed esemplari, risultano, a questo proposito, le teorie di Gropius sulla convenienza delle case a 10 piani. Anche la natura assume un nuovo valore nel contesto dell'architettura razionalista: essa è un mezzo per la costruzione di un mondo nuovo e non il mero richiamo romantico ad una nostalgica aspirazione alla felicità originaria. La componente sociale della nuova filosofia architettonica è sentita come qualcosa di profondo e necessario: il più alto valore che l'uomo possa realizzare deve essere ricercato nei rapporti che lo legano agli altri uomini, non si tratta più di una riconquista personale del Bene perduto, come si era pensato durante il Romanticismo. I servizi collettivi vengono studiati ora in funzione dell'ordinato svolgimento della vita e vengono spesso ad occupare il centro ideale di un quartiere, poiché sono

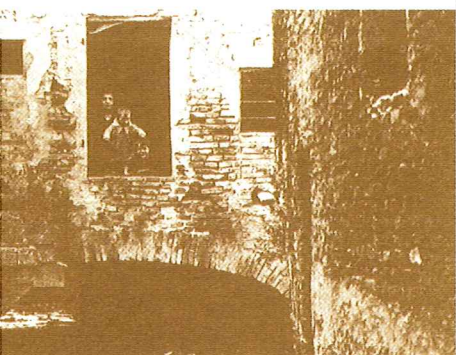


QUARTIERE POPOLARE

*Tavola assonometrica delle ipotesi progettuali del 1934, proposte di sviluppo e tipologie edilizie*



Particolare di esterno delle abitazioni della zona dell'Arco d'Augusto prima degli sventramenti - 1936



Particolare di esterno di una abitazione nella zona dell'Arco d'Augusto prima degli sventramenti - 1936



Foto delle "Popolarissime" nei pressi di Via Covignano - primi degli anni '40

<sup>13</sup> Cfr. *Attività dell'Istituto dal 1945 al 1953*, Istituto Autonomo Case popolari di Forlì, Forlì 1953, p. 5.

gli spazi dove si esprime nella sua interezza la vita dell'uomo in rapporto con gli altri. La loro collocazione e il loro dimensionamento non sono più casuali come in passato; il loro aspetto e la loro distribuzione rivelano che essi non sono più i simboli di una idea, e nemmeno, come avveniva per i quartieri popolari, puri mezzi tecnici. Il rapporto della casa popolare con i centri urbani e le fonti di lavoro si modifica e viene influenzato dal bisogno di favorire l'integrazione delle esigenze vitali dell'uomo e della collettività con le esigenze della produzione. La ricerca di una organizzazione dello spazio (formale, tecnica, costruttiva, produttiva, ecc.), che persegua la sua validità universale in un'immanente razionalità, spiega alcuni importanti aspetti dell'urbanistica razionalista. Quanto si è detto potrebbe forse sembrare teorico, ma in proposito è importante notare che questo nuovo modo di concepire l'architettura e l'attenzione che si dedicò finalmente al problema della casa popolare ebbero un fondamentale effetto pratico, poiché, in seguito alla formulazione di queste nuove teorie costruttive anche la società andò prendendo più precisa coscienza del problema dell'edilizia popolare. I risultati degli studi degli architetti razionalisti non furono acquisiti che lentamente e in parte; tuttavia le dimensioni che il problema aveva assunto erano tali da non poter essere ulteriormente ignorato e presto iniziarono ad essere presi in proposito numerosi provvedimenti.

*L'Istituto Fascista per le Case Popolari di Forlì (1936-1943)*

Ritorniamo ora all'analisi storica, riprendendo il discorso dove è stato sospeso. Come è già stato detto nelle pagine precedenti, con l'avvento del regime fascista e a seguito della subordinazione alla volontà di quest'ultimo di ogni aspetto della vita degli italiani, l'azione della Società

Anonima per le Case Popolari venne, durante il Ventennio, sempre più drasticamente ridotta a favore dell'Istituto per le Case Popolari di Forlì, che era sorto nel 1910 per poi restare inattivo fino agli anni Trenta, quando, dopo aver aggiunto l'appellativo "Fascista" al proprio nome, grazie al Decreto Ministeriale dell' 11 luglio 1936, riprese la sua attività estendendola, proprio in forza del nuovo decreto, a tutto l'ambito provinciale, e quindi anche alla città di Rimini.

L'Istituto focalizzò i suoi interventi a favore di due categorie sociali: quella del ceto

COMUNE	EDIFICI	ALLOGGI
Forlì	129	652
Rimini	23	121
Altri	124	519
<b>TOTALE</b>	<b>276</b>	<b>1292</b>

*Tabella patrimonio dello IACP della Provincia di Forlì nel 1943.<sup>13</sup>*

medio impiegatizio, mediante la realizzazione di edifici monumentali localizzati nelle arterie principali, e di quello operaio tramite edifici detti "popolarissimi" in posizione periferica rispetto alla città. Appartengono alla prima categoria i fabbricati ubicati sulla Via XXVIII Ottobre e Via dei Mille, realizzati a partire del 1936 a Nord del centro abitato vicino al borgo di San Giuliano, caratterizzati da un aspetto monumentale, tipicamente fascista, con dettagli di facciata "razionalisti" in voga in quel periodo. Sempre alla stessa categoria appartiene il progetto riguardante l'area attorno all'Arco d'Augusto, che venne realizzato solo parzialmente e che consistette sostanzialmente nella demolizione degli edifici esistenti. Il piano annesso, progettato da Giovannoni, che prevedeva edifici monumentali sulla Via Flaminia non fu invece nemmeno iniziato. Nella seconda categoria rientrano i cinque fabbricati (distinguibili per la completa mancanza di decoro esteriore) costruiti nell'area a Sud



dello Stadio, lungo la Via Balilla e Via Arnaldo da Brescia: tre di questi erano caratterizzati da alloggi tipo di due vani con servizi ridotti al minimo indispensabile, mentre gli altri due disponevano di alloggi più grandi e meglio distribuiti. Sempre "popolarissimi" sono i due fabbricati a quattro piani siti nelle vicinanze di Via Covignano, uno dei quali fu realizzato solo nel dopoguerra: essi sono caratterizzati da un ballatoio esterno di distribuzione agli alloggi del tipo a 2 e 3 vani e si presentano esternamente in modo più decoroso di quelli costruiti in via Balilla.

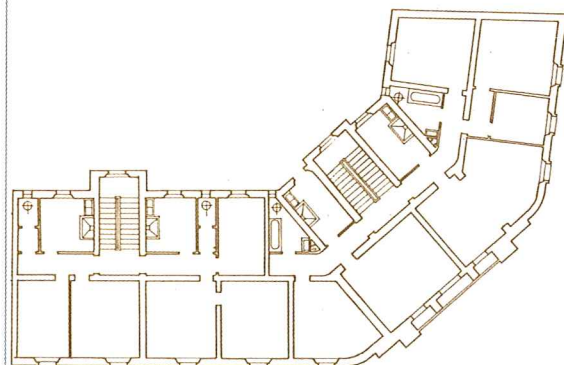
*L'emergenza abitativa a Rimini nel dopoguerra (1945-1949)*

Le linee dello sviluppo di Rimini dal dopoguerra ad oggi sono note e sono state già accennate nei paragrafi precedenti: sotto il profilo urbanistico l'accelerazione del processo di inurbamento e l'urgenza della ricostruzione provocarono uno sviluppo disordinato e tumultuoso che, in un clima di assoluto permissivismo normativo ed in assenza di una pianificazione organica, fecero perdere definitivamente alla città la configurazione topografica ottocentesca, trasformandola in un aggregato indifferenziato con forti squilibri interni e grave povertà di servizi.<sup>14</sup> In meno di due anni, dalla fine della guerra al settembre 1946, nonostante la difficoltà di reperimento del materiale costruttivo e la chiusura, o distruzione, di fornaci e industrie del settore, i privati ricostruirono nel territorio urbano 8.241 edifici per un totale di 34.059 vani; in tutto l'arco temporale di frenetica attività edilizia verificatosi tra 1946 e 1958, sorsero in tutto 79.000 nuovi vani.<sup>15</sup> La guerra aveva dato agli italiani (ed ai riminesi in particolare) una lezione importante: in questo scenario, infatti, è evidente che l'obiettivo prioritario per i cittadini era quello di fornire "un tetto" a chi ne aveva bisogno ed a tal fine furono emanate leggi speciali a

livello nazionale per la ricostruzione che assegnavano finanziamenti a favore dei comuni più colpiti dai danni di guerra. Questo tipo di interventi edilizi aveva tutte le caratteristiche degli interventi "di emergenza": furono eseguiti con tecniche e materiali di fortuna, sovente utilizzando le macerie degli edifici distrutti dai bombardamenti, disseminate qua e là sia nel centro abitato sia in periferia. I progetti riprendevano schemi tipologici dell'anteguerra, con alloggi minimi e servizi ridotti all'osso, con assoluta mancanza di decorazione esterna e assenza di integrazione all'interno del contesto urbano.

Tutte queste realizzazioni vennero interessate da marcati interventi di miglioramento e manutenzione già negli anni '60 e '70, allo scopo di rendere più vivibili gli alloggi, dotandoli di quegli standard abitativi irrinunciabili che imponevano le mutate esigenze sociali. I più importanti dal punto di vista delle dimensioni dell'intervento riguardano il comparto edilizio di Via Pascoli (attualmente in fase di smantellamento per far posto a un moderno edificio progettato dallo IACP di Forlì), che era composto da n. 10 palazzine con 12 alloggi ciascuna, per un totale di n. 120 alloggi. A questo si deve aggiungere l'intervento denominato "Centro Sperimentale per la Casa del Lavoratore", localizzato in prossimità della Via Flaminia, formato da n. 25 case a 2 piani di 4 alloggi ciascuna, per complessivi n. 100 alloggi, del tutto simile nelle dimensioni e come tipologia al complesso di epoca fascista "G. Matteotti", ex "A. Mussolini", realizzato negli anni '30 a Forlì.

In generale si può affermare, in proposito, che nel caso di questi interventi non si trattò di una semplice dilatazione fisica del vecchio centro, ma di una ricostruzione quasi totale di quel 75% del patrimonio edilizio che i bombardamenti avevano distrutto o danneggiato all'interno della città storica. Questa ricostruzione, anche a causa della



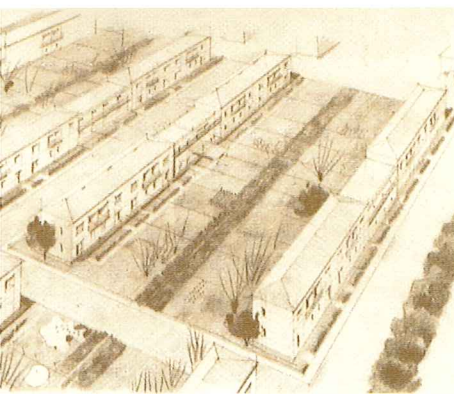
*Intervento realizzazione in Via dei Mille dallo IFACP di Forlì, fine degli anni '30.*

<sup>14</sup> Appena terminato il secondo conflitto mondiale, la Giunta unitaria di CLN si propose di affrontare il grave problema della ricostruzione della città di Rimini. Non sembrerà esagerato parlare di vero e proprio rifacimento, con il 35% degli edifici urbani distrutti, il 40% gravemente danneggiato, il 23% lesionato. Incaricati di redigere il Piano di ricostruzione furono gli Arch. A. ed E. La Padula, insieme a P. Marconi. Costoro erano già stati autori, l'anno precedente, di un piano urbanistico per la città promosso dalla Società "Nuova Rimini", cui socio di maggioranza era il Comm. Ing. E. Alessandrini. Il progetto voluto dalla nuova giunta palesò subito i propri limiti: esso riguardava infatti solo l'area centrale del nucleo cittadino, oltre ad una parte circoscritta del litorale. Negli stessi luoghi, contemporaneamente, si concentrò anche l'interesse della Società REMA, che con la consulenza dell'Arch. Vaccaro di Bologna elaborò un piano di intervento a carattere residenziale ricettivo, che fu in parte realizzato.

<sup>15</sup> Dati tratti dalla Relazione del PRG del 1956, p. 45 e A. GARDINI, *Crescita e ristagno di un'economia turistica balneare (1944-1975)*, in «Storia di Rimini dal 1800 ai nostri giorni», Rimini 1977, pp.193-195.



*Distruzione belliche: il rione Clodio, sullo sfondo il campanile della chiesa dei Servi.*



*Progetto La Padula - Marconi del '45, tipologie insediative di edilizia popolare.*



*Foto inizio anni '60. Quartiere INA Casa "Marecchia" visto da Via dei Condotti, ora Via Dario Campana.*

<sup>16</sup> Cfr. C. CAROZZI, R. ROZZI, *Suolo urbano e popolazione. Il processo di urbanizzazione nelle città padane centro-orientali 1881-1971*, Milano 1980, pp. 219-221.

diffusa presenza della piccolissima proprietà che non era intenzionata a permettere interventi di grande respiro su vaste aree, non alterò profondamente i rapporti tra le parti del centro storico, ma mantenne quasi intatto il reticolo viario essenziale e lo schema distributivo degli isolati, sostituendo soltanto alla tipologia delle vecchie case a uno e due piani quella costituita da palazzi a 3-5 livelli.

Dal punto di vista del carico demografico il centro storico, dopo che ogni spazio libero fu saturato, toccò nel 1961 il suo massimo storico con 10.733 residenti, che scenderanno a 9.567 già nel 1971, quando l'aggressivo processo di terziarizzazione in atto espellerà, soprattutto a spese dei rioni Clodio, Pataro e Montecavallo (solo la Cittadella subirà infatti un leggero incremento), altri residenti per far posto a servizi più remunerativi.

Contemporaneamente a quanto si è descritto, nei quartieri esterni, già consolidati nel primo Novecento, proseguì una imponente edificazione privata secondo il principio di rudimentali lottizzazioni a carattere speculativo, prive di opere di urbanizzazione oltre che di servizi collettivi; a questa si aggiunsero consistenti interventi di edilizia economica popolare sovvenzionata dallo Stato, dal Comune e Associazioni di Categoria (tra il 1947 e 1950 si costruiscono 887 alloggi popolari tra la zona centro, Colonnella, case Fanfani, Ferrovieri, Poste).

Nel primo anello periferico urbano si riversò parte della popolazione rimasta senza tetto e qui venne assorbita anche parte dell'inurbamento che tra 1947 e 1956 portò a Rimini, per il solo saldo migratorio positivo, circa 11000 nuove presenze. In questa dilatazione la città sottrasse spazio al territorio comunale in misura mai rilevata prima: la superficie agricola passò dai 14075 ha del 1951 ai 10429 del 1961 ai 9053 del 1970; la superficie urbanizzata totale solo tra '51 e '61 crebbe da 743 a

1184 ha e raggiunse i 2000 ha nel 1971, mentre l'area riservata ai servizi rimase pressoché invariata (da 22,44 a 22,58 nel primo decennio e solo nel 1971 salì a 69 ha).<sup>16</sup> Si venne a creare quindi uno spazio vastissimo, ma disorganico, nel quale le concentrazioni insediative più marcate privilegiarono gli assi di penetrazione verso il mare (v.le Zavagli, L. Lando, Sinistra del Porto, vie Tripoli, Pascoli, Lagomaggio, Rimembranze, Oliveti) e quelli verso il centro storico (via XX Settembre-Flaminia, via Saffi-Covignano, via Montefeltro-Marecchiese, via Emilia-XXIII Settembre).

#### *Il Piano INA Casa (1949-1963)*

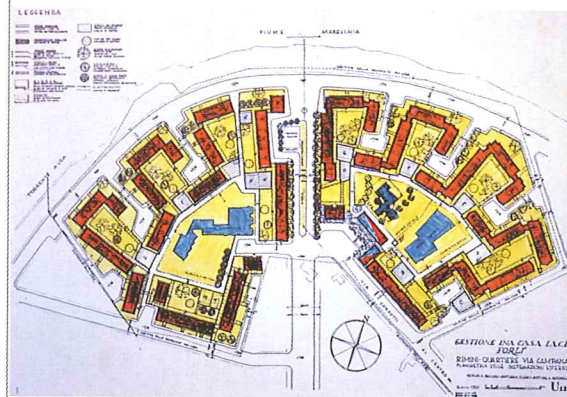
Superata la prima fase di emergenza, che assorbì in maniera esclusiva tutte le risorse umane e materiali riguardanti le attività per l'edilizia residenziale, anche a Rimini, come nel resto del nostro paese, si cercò di affrontare in maniera coerente il problema dell'abitazione. A partire dalla fine degli anni Quaranta si assistette ad un crescente miglioramento qualitativo generale, con la realizzazione di tipi edilizi sempre più a misura d'uomo, con ambienti meno angusti e meglio distribuiti, dotati di servizi rispondenti alle reali esigenze, utilizzando tecniche più avanzate e materiali di miglior qualità, il tutto inserito in un contesto urbano più curato e meglio servito. Il concetto stesso di abitazione popolare in questo periodo mutò radicalmente: la casa cominciò ad essere considerata come un servizio pubblico, come un diritto del cittadino; la tendenza all'economia, fattore che non può essere certo eluso in fase di costruzione, venne considerato in modo tale che non inficiasse le qualità dell'abitazione al punto da giustificare una distinzione tra la casa popolare e le altre. Fu il rapporto stesso casa-individuo a mutare radicalmente e non solo dal punto di vista economico: la casa venne definita al suo

interno come lo spazio ove si realizza la vita familiare ed individuale; urbanisticamente essa fu intesa come la cellula di quell'organismo complesso e differenziato che è la vita associata.

Un importante contributo alla realizzazione di queste finalità si ebbe grazie all'istituzione del Piano INA Casa, attuato in base all'approvazione del Disegno di Legge del 24/02/1949, proposto dall'allora Ministro del Lavoro On. Amintore Fanfani. Quest'ultimo si era posto come obiettivo primario la riduzione della disoccupazione operaia per mezzo dello sviluppo del settore edilizio: il disegno di legge da lui proposto contribuì massicciamente alla realizzazione di questa aspirazione e rappresentò, nel contempo, una delle più consistenti esperienze di realizzazione edilizia a carattere sociale in ambito nazionale. Con la legge del 1949, infatti, venne migliorato sensibilmente il rapporto economico individuo-casa, dato che l'affitto medio annuo corrispondeva dal 2,36% al 3,54% del salario annuo di un operaio, mentre nel 1934 andava dal 6% al 9% e prima del 1914 dal 9% al 13%.<sup>17</sup> «Una analisi delle direttive di attuazione previste dal piano Fanfani rivela notevoli differenze rispetto a quelle seguite nell'anteguerra: queste differenze dimostrano quanto era mutata la coscienza del problema della casa popolare nelle strutture direttive della società. È noto come nell'attuazione del Piano Fanfani si sia elaborata una innovativa tipologia distributiva dell'alloggio, che ha determinato un notevole miglioramento rispetto al passato: da quel momento i servizi igienici comprendono sempre il bagno, viene rispettata la divisione fra zona notte e zona giorno, gli spazi liberi risultano più accuratamente utilizzati».<sup>18</sup>

Secondo la legge del 1949 la casa deve rispondere, insomma, sempre più alle diverse esigenze di chi vi abita. Tuttavia il Piano Fanfani, nonostante i suoi numerosi pregi, essendo un primo provvedimento in

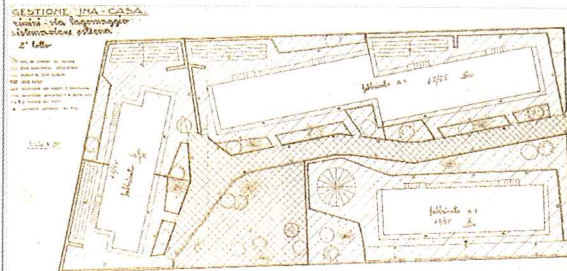
un campo ancora praticamente vergine, rimase in molti punti indefinito ed incerto e la sua interpretazione diede luogo a diversi equivoci. Ad esempio, benché sia chiara l'evoluzione seguita dal concetto di quartiere, è difficile precisarne i caratteri seguendo il testo del provvedimento. Il pregio principale del Piano Fanfani fu certamente l'attenzione rivolta al vero soggetto dell'edilizia: l'uomo. Nell'architettura razionalista non vi era spazio per la indeterminatezza; nei nuovi concetti perseguiti nella legge del 1949 si intravede invece un maggior rispetto per l'uomo nella sua diversità rispetto agli altri uomini, una più attenta sensibilità per l'ambiente in cui si opera, una valutazione diversa, più positiva, dei valori insiti in ogni tradizione. Tramontati ormai i miti dell'architettura razionalista si respingono la monotonia e la rigidità degli schemi: si vorrebbe che ogni casa fosse l'espressione della vita dell'uomo che la abita. Questo atteggiamento si riflette anche sui tipi edilizi: si adottano, a volte, edifici alti oppure si preferisce la casa bassa a schiera. E' l'uso, comunque, che si fa dell'abitazione che costituisce la più grande differenza con il periodo prebellico. Ciò che va lentamente mutando è il concetto stesso di collettività e l'architettura non rimane insensibile a questo fondamentale mutamento. L'abbandono dei rigidi schemi formali del razionalismo per una tipologia edilizia più varia e più liberamente composta, assai al di là di una questione di preferenza estetica, ma implica una diversa visione della vita privata e collettiva dell'individuo. Un esame delle realizzazioni di questi ultimi dieci anni ci mostra ancora nelle sue varie fasi di sviluppo l'attualità di questa tendenza. Grandi furono le agevolazioni che questo nuovo modo di concepire lo stile abitativo ha trovato nella legislazione, in particolare nel piano Fanfani: su iniziativa dell'INA Casa, infatti, vennero costruite decine di complessi residenziali in tutta la penisola.



Planimetria dell'intervento INA Casa in Via D. Campana, primi anni '50



Vista prospettica del quartiere INA Casa in Via D. Campana, primi anni '50



Planimetria dell'intervento INA Casa zona via Lagomaggio, metà anni '50

<sup>17</sup> Cfr. L. CALZA, B. GABRIELLI, R. ROZZI, *Il problema della casa popolare*, in «Edilizia Popolare», n. 19, nov/dic 1957, p. 37.

<sup>18</sup> Ivi



Foto aerea del Quartiere INA Casa "Porto" a San Giuliano di Rimini verso la fine degli anni '50.



Planimetria dell'intervento INA Casa "Porto" quartiere San Giuliano, metà anni '50.

Gli aspetti più innovativi del piano INA Casa sono la formulazione di procedure e norme di attuazione generali di riferimento e la possibilità accordata al costruttore di servirsi della collaborazione diretta di liberi professionisti, selezionati mediante concorsi a livello nazionale e locale. La produzione edilizia è diretta mediante due modalità operative distinte e complementari: da un lato la produzione di piccole unità residenziali; dall'altro la costruzione di grossi comparti edilizi, urbanisticamente rilevanti. Questi ultimi si sviluppano "per aggregazione", secondo un progetto unitario ed utilizzando tipologie collaudate e ricorrenti: non per schemi rigidi "razionalisti", ma semmai per piani "organici", comprendenti tutte quelle peculiarità (piazzette, corti interne, giardini, percorsi pedonali e ciclabili, ecc.) che traducono in un linguaggio coerente ed omogeneo le caratteristiche tipologiche del tessuto urbano, integrandolo in maniera non traumatica nel contesto esistente nel rispetto delle reciproche identità. Tutto questo ha lo scopo evidente di individuare le dimensioni e il "tempo" atti a permettere, nel modo più consono, lo svolgersi di una vita associata. Si è definito, così, il concetto di quartiere residenziale come quello di un nucleo "autosufficiente", comprendente da un minimo di 5.000 abitanti a un massimo di 15.000. Egualmente variabile è la densità e, di conseguenza, l'area. Ciò che caratterizza un quartiere residenziale è, in definitiva, la sua autosufficienza, favorita dalla presenza di alcuni servizi generici. Esso, perciò, non è più concepito come un insieme indifferenziato di costruzioni, generalmente ad alta densità, passibile di indefinito sviluppo e che si inserisce passivamente in un tracciato stradale altrettanto indifferenziato, ma vuol essere un organismo la cui vita possa essere a misura d'uomo e per questo determinabile entro parametri definiti. All'interno di questo discorso si inquadra anche il con-

cepto di unità di abitazione. Il quartiere è concepito come un nucleo la cui dimensione è stabilita in un numero di abitanti oscillante fra i 1000 e i 2000: tale numero è quello che si considera necessario a sostenere economicamente i servizi generali necessari all'autosufficienza del quartiere stesso.

#### *Alcuni esempi di realizzazioni nel territorio di Rimini*

A questa categoria di interventi appartengono numerose realizzazioni nel territorio provinciale, come ad esempio i complessi di Riccione e Corpòlo progettati dall'arch. G. Gandolfi. I due interventi più importanti per dimensioni sono il comparto presente nella zona di Via Lagomaggio, edificato nel decennio compreso tra l'anno 1951 e il 1961 e costituito da diverse palazzine a 3-4 piani, di scarso interesse architettonico e tipologico, in quanto costruite riprendendo schemi risalenti al periodo fascista (cui sono stati aggiunti edifici più recenti di maggiori dimensioni del tipo in linea) e l'ancor più importante, per volumetria complessiva e qualità progettuale, comparto edilizio denominato "Villaggio INA Casa Marecchia", situato nella parte terminale della Via Condotti (l'attuale Via Dario Campana) e completato alla fine degli anni '50. Quest'ultimo risulta essere in assoluto il più vasto intervento residenziale popolare attuato nella Provincia di Rimini, con diverse tipologie edilizie presenti, e dotato di tutti i servizi necessari, in grado di dare alloggio complessivamente a circa 3.000 assegnatari, distribuiti in appartamenti di ampie dimensioni con vani ben dimensionati e organizzati. Queste realtà, nonostante siano molto significative per qualità generale rispetto al contesto dell'edilizia residenziale pubblica dei tempi in cui furono costruite, sono da considerarsi "periferia", seppur bella e dignitosa, ovvero non

riescono a centrare pienamente l'obiettivo di partenza, vale a dire divenire dei centri di aggregazione, come avveniva nei "luoghi urbani" che caratterizzavano Rimini prima della guerra. Questo è dovuto anche al fatto che l'assegnazione delle case popolari avveniva in modo casuale. Tra gli assegnatari non vi era una storia che accomunasse le persone, essi provenivano da categorie socialmente e culturalmente differenti. Mancava, alla base, una amicizia, un rapporto che si può creare solo col tempo, come invece avveniva nei vecchi quartieri del centro storico.

#### *Piani per l'Edilizia Economica Popolare.*

Nel 1963 cessa l'esperienza operativa dell'Ente INA Casa, e mediante le disposizioni della Legge 14.02.1963 n° 60, viene liquidato il patrimonio immobiliare dell'istituzione, cui subentra una nuova entità pubblica preposta alle finalità realizzative di alloggi per i lavoratori, la GESCAL (Gestione Case per i Lavoratori). Anche quest'ultima svolse la sua azione in maniera decentrata, delegando ai vari IACP l'esecuzione degli interventi e riservandosi le responsabilità prettamente funzionali di finanziamento delle opere e l'amministrazione generale dei Piani (in particolare il controllo dei costi). Essa si impegnò, in primo luogo, nell'analisi di tipologie residenziali idonee e alla produzione della relativa normativa tecnica, con cui si rese più rigida e vincolata la scelta progettuale.

Quest'ultimo aspetto fu da subito oggetto di pesanti critiche da parte dei professionisti del settore, ma ottenne ottimi risultati, caratterizzati da una particolare omogeneità delle realizzazioni e a un efficace contenimento della spesa. Nonostante il decentramento attuativo, l'Ente non dette prova di grande efficienza a causa della lentezza burocratica: ciò rallentò parecchio l'attività edilizia e l'impiego ottimale delle risorse finanziarie messe a disposizione a tal scopo.

Prima che l'Ente INA Casa venisse sospeso, le disposizioni della Legge 18.4.1962 n°167 riguardanti i Piani per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP) avevano già posto le basi di una nuova regolamentazione e con esse vennero definite le norme relative all'esproprio dei terreni da destinare ad interventi di edilizia pubblica. La necessità di queste disposizioni è spiegata dall'incremento della speculazione fondiaria privata, da un lato, e la crescente domanda di alloggi da parte dei ceti meno abbienti, dall'altro, fattori che avevano reso critica la situazione.

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): esso è composto da n. 10 Comprensori distribuiti in maniera ordinata su tutto il territorio comunale (quello che si costruisce a Rimini in questi anni, nel campo dell'edilizia residenziale, è al 70% su aree pubbliche);<sup>19</sup> in essi fu prevista anche la presenza di ampie aree verdi secondo il modello applicato a tutto il territorio nazionale. Una caratteristica fondamentale di questi interventi fu la "standardizzazione" sia dal punto di vista tipologico che progettuale: i Piani, infatti, stabilivano dei valori detti appunto "standard", che dovevano essere rispettati in fase di progetto e che vincolavano la maggior parte di queste realizzazioni, in particolare quelle eseguite durante gli anni '70.

Uno dei primi PEEP realizzati è quello della cosiddetta area terza del V PEEP Ausa, delimitato da via della Repubblica, via Euterpe e via della Fiera. Il progetto doveva accogliere tra le 12 e le 15 mila persone. Questo Piano si colloca in una dialettica fra ideologia utopistica e mercantilismo, che privilegiò l'aspetto economico della vendibilità. Elemento qualificante del progetto è la separazione tra i percorsi carrabili e i percorsi pedonali, ottenuta attraverso una differenza di livelli: al piano

#### I Comprensori PEEP del Comune di Rimini

V° Comprensorio - Ausa	mq. abitanti	584.400 8.363
X° Comprensorio - S. Giustina	mq. abitanti	54.100 710
III° Comprensorio - Celle	mq. abitanti	114.900 1.800
IV° Comprensorio - Marecchiese	mq. abitanti	226.220 2.237
VIII° Comprensorio - Miramare	mq. abitanti	79.300 900

Totale: mq. 1.058.920 di superficie complessiva con 14.010 abitanti.

#### *Dati statistici relativi al Comprensori PEEP del Comune*

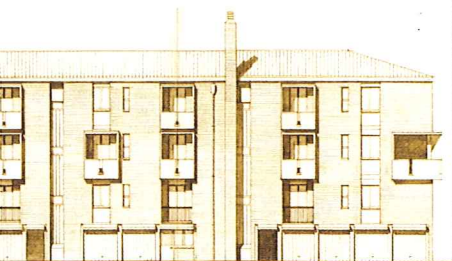
<sup>19</sup> Cfr. G. ARLOTTI, *I PRG di Rimini. Cinquant'anni di singole vicende*, in «Urbanistica Informazioni» n. 132, Roma 1994, p. 11.

Lo stesso gruppo di tecnici che progettò il nuovo PRG elaborò anche il Piano di Edilizia Economica Popolare (PEEP) adottato nel 1964; questo strumento consentì al Comune di acquisire le aree necessarie per i dieci anni successivi ai prezzi stabiliti dalla Legge 167/1962. La dislocazione delle aree PEEP avvenne nell'immediata periferia: si evitò così il pericolo di trasformare i nuovi insediamenti in "ghetti" di basso livello, dotandoli di parchi, asili, attrezzature pubbliche e servizi sociali.

Il Piano Campos Venuti si trovò ad operare in un contesto che vide le località turistiche formare un'unica città lineare costiera, passata dai 128.000 abitanti del 1958 ai 173.000 del 1963, a cui si contrappose un esodo dai comuni dell'entroterra (che nello stesso periodo passano complessivamente da 56.000 a 51.000 abitanti).



*Vista del complesso di via Alessandrini a Rimini, progettato dall'Arch. G. Gandolfi e realizzato dallo IACP di Forlì verso la metà degli anni '70 (V° Comprensorio PEEP).*



*Prospetto fronte (lato strada) dell'intervento IACP di via Alessandrini.*



*Veduta fronte (lato parco) dell'edificio sito in via Jano Planco, anni '70 (IV PEEP).*



*Veduta retro (lato parco) dell'edificio sito in via Moretti, anni '70 (V PEEP).*

terra furono collocati i percorsi veicolari, al piano sopraelevato i percorsi pedonali. L'accesso alle singole unità immobiliari era previsto dal percorso in quota. Gli occupanti però non gradirono la soluzione, così tutti gli edifici ora hanno due accessi, uno in quota, previsto nel progetto, ed un altro a livello del giardino, da cui si accede direttamente nella zona pranzo-soggiorno (quest'ultimo è in definitiva quello più utilizzato dai condomini). L'area terza è stata separata dall'area seconda del V PEEP dal Parco della Locomotiva. L'insediamento si presenta come un aggregato di case a schiera, oltre a un fabbricato con ballatoio, un condominio a torre e quattro palazzine di cinque piani con uno zoccolo rialzato che contiene i garages, al di sopra del quale si trovano gli accessi ai corpi scala. Questo è uno dei primi piani particolareggiati di forte impatto che sono stati realizzati nel dopoguerra a Rimini. La costruzione di questo PEEP è stata eseguita da cooperative d'impresa, ovvero cooperative di persone che si riunirono autonomamente per costruire la propria casa. In questo modo si mirava, oltre a sfruttare le possibilità offerte dalla legislazione sull'edilizia residenziale, anche a superare quell'estraneità, quella mancanza di rapporti, quella disomogeneità che avevano condotto al fallimento delle precedenti esperienze. Si è parlato di utopia perché in realtà nemmeno chi si è riunito in cooperativa è stato spronato dalla presenza di una storia, di una cultura, di una tradizione comune, ma unicamente dal fine di sfruttare la possibilità di avere delle agevolazioni di natura economica. In questo progetto, a riprova del carattere utopico di fondo, si nota l'assenza di uno spazio comune di aggregazione, come una piazza: gli spazi del complesso sono stati pensati in un'ottica meramente funzionale. Le progettazioni successive ripartirono dall'analisi dei risultati ottenuti in queste realizzazioni. In primo luogo si notò che il costo era troppo

elevato e il risultato poco soddisfacente, perciò si cercò di ribaltare i criteri di progettazione e di attuazione per tre dei rimanenti PEEP da realizzare: per il III delle Celle, per il IV Marecchiese e per l'VIII di Miramare.

Mentre nei primi PEEP ciascun nucleo veniva assegnato a soggetti diversi sulla base di un bando, negli ultimi si cercò di identificare, prima di tutto, gli aspiranti realizzatori del progetto, individuandoli nelle strutture che aderivano alle centrali di riferimento per la messa in opera delle costruzioni. Un tratto fondamentale, comune a questi ultimi tre progetti, è una impostazione meno ideologica delle precedenti. I risultati di questo fatto sono evidenti: non vi sono più delle contrapposizioni così rigide fra aree verdi e aree costruite, fra percorsi veicolari e pedonali, mentre dal punto di vista tipologico non sono rilevabili numerose innovazioni, ad eccezione degli alloggi in linea che compongono i vari moduli costruttivi del IV PEEP Marecchiese.

L'unico progetto tra i tre PEEP sopra citati che include una piazza è quello del III Comprensorio delle Celle. La piazza si trova di fronte alla via XXIII Settembre ed ha un carattere commerciale e direzionale, con servizi rivolti ad un bacino d'utenza più esterno che interno al PEEP. Anche in questo caso, insomma, si nota la mancanza di luoghi urbani in cui può attuarsi un dinamismo fra il singolo luogo, il singolo nucleo, la singola costruzione, la singola abitazione e un punto dove può avvenire l'aggregazione degli abitanti del complesso. Con l'istituzione delle Amministrazioni Regionali verso la fine degli anni '60, le problematiche inerenti l'edilizia pubblica passano sotto il controllo diretto delle Regioni, come disposto dalla Legge 22-10-1971 n° 865. Anche in questo decennio si assiste ad un'intensa attività nel campo dell'edilizia residenziale pubblica, grazie anche alla favorevole situazione economi-

ca generale ed alla sempre più pressante domanda di alloggi a carattere economico. Lo IACP di Forlì assume il compito di organo locale attuatore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), ereditando il patrimonio pubblico delle precedenti istituzioni statali (GESCAL, INCIS). Gli interventi di questi anni sono caratterizzati da una riduzione degli standard dimensionali degli alloggi rispetto alla normativa GESCAL di riferimento, questo per soddisfare un numero maggiore di nuclei familiari, applicando una rigida politica di contenimento della spesa e ottimizzando nel contempo l'uso delle risorse finanziarie. Le principali introduzioni normative sono le seguenti: la diminuzione dell'altezza utile dei vani abitabili a m. 2,70; la possibilità di realizzare servizi igienici e scale senza aperture esterne; il vincolo di rapporto di altezza virtuale fissato a m. 4,5, che penalizzerà i tipi edilizi a pochi piani ed a bassa densità abitativa (case a schiera, edifici a 2-3 piani). Questi vincoli restrittivi saranno bilanciati dalla maggior cura circa la funzionalità e flessibilità di ogni singolo ambiente, fissando precisi parametri di riferimento per la progettazione e la loro verifica pratica.

Con la Legge 8.8.1977 n° 153 vengono istituite ulteriori norme relative alla progettazione degli alloggi: vengono stabiliti valori minimi e massimi di superficie utile, rispettivamente di 45 mq e 95 mq, entro i quali sono modulate le superfici dei vari tipi di alloggio, compatibilmente al numero di componenti del nucleo familiare. Appartengono a questo periodo gli edifici progettati dall'Arch. Giovanni Gandolfi, per conto dello IACP di Forlì: precisamente i due fabbricati compresi nel IV Comprensorio PEEP "Marecchiese" di Rimini (il primo appartiene al tipo in linea e si compone di quattro piani; il secondo è "a torre" e conta nove piani) e il comparto edilizio di Via Alessandrini, relativo al V Comprensorio "Ausa", formato da quattro

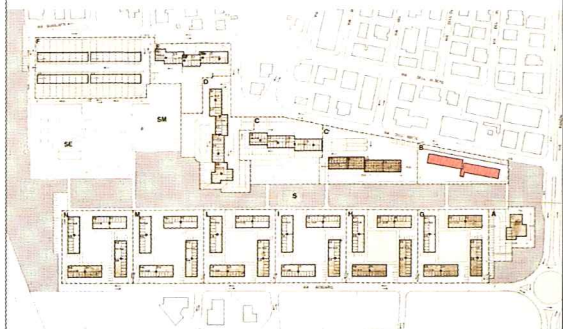
corpi fabbrica a pianta rettangolare disposti a formare una corte interna sistemata a verde. Nei primi anni '80 lo IACP di Forlì progetterà un nuovo e più vasto intervento, sempre nell'area del IV Comprensorio PEEP: l'edificio sarà formato da corpi di 3-4 piani in modulo collegati tra loro a formare un'ampia area verde al suo interno, capace di dare alloggio a 2000 abitanti complessivamente distribuiti in 500 alloggi. In queste realizzazioni si nota una buona ricerca progettuale e tipologica, con l'utilizzo di tecniche e materiali di qualità, in controtendenza rispetto alle disposizioni generali concernenti le volumetrie interne, ottenendo alloggi di ampia metratura (anche 110 mq per i tipi più grandi) ed ambienti ariosi e funzionali.

Sempre inquadrato nell'ambito dei programmi a favore dell'edilizia pubblica, vengono varate le direttive della Legge 1978 n° 457, che integrano quelle della precedente legislazione, affrontando anche il tema non secondario del recupero e della manutenzione del patrimonio edilizio pubblico esistente, stabilendo un Piano Decennale, organizzato in 5 fasi distinte della durata di un biennio. Significativo di questo periodo è l'intervento eseguito sempre dallo IACP di Forlì nella frazione di Spadarolo, in attuazione del programma relativo al III° e IV° biennio del Piano Decennale e inserito nel Piano di Lottizzazione Pubblica di suddetto Comune (delibera del 17/5/1983): questo intervento è composto da n. 7 edifici a "L" progettati nel tentativo di utilizzare al meglio il recupero dell'energia solare e disposti in modo da formare una corte interna sistemata a verde attrezzato, con percorsi pedonali e ciclabili, per un totale di 90 alloggi, tutti effettivamente consegnati nell'estate del 1986.

Insedimenti di piccole dimensioni sono, oltre al PEEP di Spadarolo, quelli della Gaiofana, di Orsoletto, della Colonnella, di San Vito e di Viserba-Sacramora. Nella progettazione di questi ultimi, per contene-



*Vista fabbricati IACP di Via Acquario (V° Comprensorio PEEP "Ausa" di Rimini)*



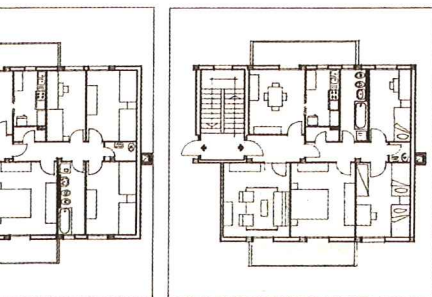
*Planimetria generale dell'intervento IACP fine anni '70 realizzato in Via Acquario (V PEEP "Ausa")*



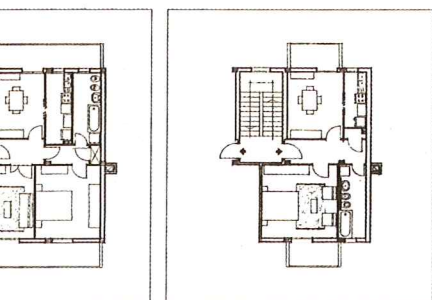
*Veduta dal parco della Locomotiva dei fabbricati realizzati verso la fine degli anni '70 in Via Simonini (V PEEP "Ausa")*



Veduta dell'edificio sito in Via Di Mezzo realizzato nel 1980 dall'Arch. G. Gandolfi (IV PEEP "Marechiese")



ALLOGGIO TIPO C



ALLOGGIO MINIMO

Schema distributivo interno alloggi tipo IACP 1970 -1980

COMUNE	NUOVA EDIFICAZIONE		RECUP. EDILIZIO	
	EDIFICI	ALLOGGI	EDIFICI	ALLOGGI
RIMINI	18	265	16	123
BELLARIA-IGEA MARINA	3	36	2	18
CATTOLICA	1	12	1	16
CORIANO	1	12	2	13
GEMMANO			4	5
MISANO ADRIATICO	1	19	1	6
MONDAINO			1	1
MONTECOLOMBO			4	8
MONTEFIORE CONCA			2	6
MONTEGRIDOLFO			10	21
MONTESCUDO			4	9
MORCIANO DI ROMAGNA	1	19	1	4
POGGIO BERNI			2	3
RICCIONE	4	48		
SALUDECIO				
SAN CLEMENTE	1	12		
SAN GIOVANNI IN M	1	12	1	6
SANTARCANGELO DI R	2	36	13	39
TORRIANA			3	5
VERUCCHIO	2	24		
<b>TOTALE</b>	<b>35</b>	<b>485</b>	<b>66</b>	<b>283</b>

Legge 5.8.1978 n° 457 "Piano Decennale"; interventi di nuova costruzione e di recupero edilizio realizzati dallo IACP di Forlì nei Comuni della Provincia di Rimini (dal 1978 al 1987)

re i costi, si sono minimizzati gli spazi pubblici. Nel PEEP di Viserba, ad esempio, che è il più recente (risale infatti alla fine degli anni '80), si può vedere che la reciproca implicazione tra gli elementi costitutivi del progetto è meramente funzionale e non aggregativa. Da notare il fatto che, cambiando il contesto, i progetti rimangono grosso modo gli stessi: c'è quindi scarsa attenzione al luogo in cui si andrà a costruire, sia da parte del progettista che dell'ente finanziatore. La principale preoccupazione sembra, in definitiva, l'abbassamento dei costi, ottenibile standardizzando ogni fase del processo realizzativo, a partire, quindi, dallo stadio della pianificazione urbana e progettuale.

Nei primi anni '90, con la Legge 24/12/1993 n° 560, viene varato un programma di alienazione del patrimonio abitativo pubblico. La Regione Emilia-Romagna, successiva-

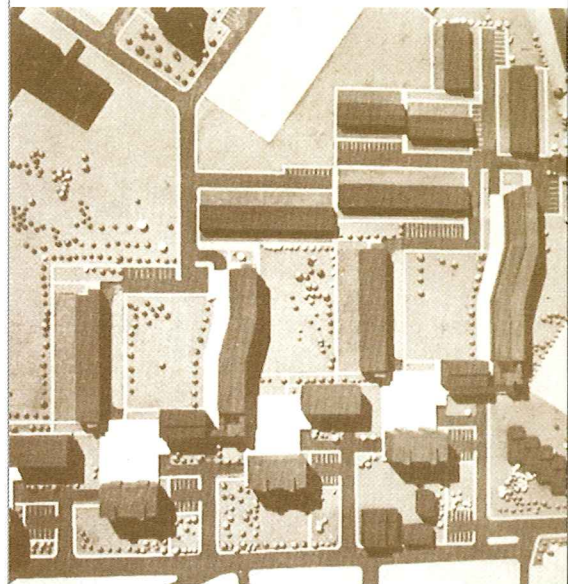
mente, è intervenuta sul provvedimento governativo con l'emanazione di due deliberazioni (la n. 185/1996 e la n. 266/1998). In breve, si può ricordare che l'alienazione degli alloggi di erp era rivolta agli assegnatari o familiari con essi conviventi, in possesso di determinati requisiti, tra cui la conduzione dell'alloggio da oltre un quinquennio e l'assenza di posizioni debitorie nei confronti dell'Ente. I criteri per l'individuazione degli edifici, da includere prioritariamente nei piani di vendita predisposti dagli IACP, oggi ACER, erano i seguenti: a) edifici già parzialmente alienati; b) edifici situati in località ove la gestione dell'ente risultasse gravosa; c) edifici siti in quartieri ove si ritenesse che l'alienazione potesse recare giovamento al miglioramento del tessuto socio-economico del territorio; d) edifici nei quali più forte si manifestasse la propensione all'acquisto.



La caratteristica più rilevante della L. 560/1993, è costituita dal fatto che le risorse finanziarie, derivanti dalle alienazioni del patrimonio immobiliare di erp, avevano una finalità vincolata, ossia dovevano essere utilizzate esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo del settore dell'edilizia residenziale pubblica. La L. 560/1993 prevedeva particolari modalità di determinazione del valore: il prezzo degli alloggi di erp, rientranti nei piani vendita approvati dalla Regione, era infatti costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali, determinate dalla Direzione generale del Catasto stesso. Al prezzo così determinato, si applicava la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento. Inoltre, qualora l'alienazione fosse stata effettuata con pagamento in una unica soluzione (soluzione che senza dubbio prevaleva nell'esperienza riminese), si applicava una ulteriore riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione.

Lo scopo pratico della nuova legislazione nazionale era evidente: reperire, mediante l'alienazione del patrimonio pubblico di erp, risorse finanziarie destinate in maniera esclusiva allo sviluppo ed al potenziamento dell'edilizia residenziale pubblica. Le modalità di determinazione del prezzo di cessione previste dalla normativa, però, ebbero un effetto deleterio: comportarono, infatti, l'alienazione di alloggi ad un prezzo pari ad un terzo e talvolta addirittura ad un quarto del valore di mercato. Tutto ciò determinò una vera e propria "svendita" del patrimonio pubblico di E.R.P. e nel contempo non permise che questo fosse reintegrato a pieno con nuove costruzioni. Le risorse finanziarie disponibili, infatti, non hanno permesso di realizzare un numero di alloggi di erp comparabile al numero degli alloggi venduti. La Legge di riforma regionale 08/08/2001 n° 24 (entra-

ta in vigore in data 24/08/2001), caratterizzata dalla specifica "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", in attuazione della normativa statale (L. 59/1997 e D.Lgs. 112/1998) e regionale (art. 95 della L.R. 3/1999), è intervenuta a "disciplinare" appunto in modo organico gli interventi pubblici nel settore abitativo. Quest'ultima enumera tra i vari obiettivi anche il riordino della gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, al fine di razionalizzare e semplificare le relative procedure amministrative. Bisogna ricordare infine anche l'unificazione del patrimonio di erp in capo ai Comuni ed il conferimento ad essi del compito di disciplinarne la gestione con propri regolamenti ed esercitare tutte le funzioni amministrative che ad essa competono. Tutto questo ha determinato una riorganizzazione degli ex IACP, i quali, dall'entrata in vigore della legge, sono stati trasformati in enti pubblici economici, con la denominazione di Azienda Casa Emilia-Romagna, (ACER) aventi tra i compiti istituzionali quelli della gestione di patrimoni immobiliari e della fornitura di servizi tecnici. L'ACER di Rimini sta attualmente ultimando le vendite degli alloggi di erp: le unità immobiliari di erp, a tutt'oggi, alienate dall'azienda ammontano a n° 437. L'ACER, nel corso dell'anno 2002 e nei primi mesi dell'anno 2003, ha provveduto ad appaltare lavori di nuova costruzione, per un totale di n° 164 unità immobiliari (ai quali vanno aggiunti n° 122 alloggi rientranti nel "Contratto di Quartiere" Comparto Via Pascoli - Via Giuliano da Rimini), e lavori di recupero di alloggi di erp, per un totale di n° 35 unità immobiliari, programmati con il secondo ed il terzo reinvestimento della L. 560/1993 (come risulta dal Programma Triennale adottato dall'azienda ed approvato dalla Conferenza degli Enti durante il varo del Bilancio di Previsione 2003). Tutto ciò rientra pienamente nel programma attuativo che prece-



*Veduta del plastico relativo all'intervento nel III Comprensorio PEEP zona Celle.*



*Intervento IACP nel III° Comprensorio PEEP "Celle" di Rimini, anno 1980.*



Fabbricato tipo "L" realizzato negli anni '80 dallo IACP di Forlì a Miramare di Rimini (VIII° Comprensorio PEEP).



Veduta edifici IACP realizzati primi anni '80 nella frazione di Corpolo, lungo via Gradizza.



Veduta aerea dell'intervento IACP realizzato nella seconda metà degli anni '80 nella frazione di Spadarolo.

dette l'istituzione dell'ACER. L'art. 41 della legge R. 24/2001 stabilisce che le ACER debbano svolgere istituzionalmente le seguenti attività:

- La gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi di erp, e la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni.
- La fornitura di servizi tecnici, relativi alla programmazione, progettazione, affidamento, ed attuazione di interventi edilizi o urbanistici o di programmi complessi.
- La gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, comprese le agenzie per la locazione.
- La prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di erp e di abitazioni in locazione.

In seguito all'istituzione delle ACER è stato, ovviamente, ridistribuito l'ammontare delle competenze tra soggetto gestore e Comuni. La legge regionale di riforma contempla l'unificazione del patrimonio di erp, affidandone la tutela ai Comuni: viene ampliato così il ruolo istituzionale di questi nel campo delle politiche abitative. A sostegno dei Comuni viene istituita un'altra figura, quella del soggetto gestore (ovvero le ACER), che assume il ruolo strategico di ente strumentale delle Autonomie locali: quest'ultimo, secondo quanto disposto dall'art. 36 della L.R., è chiaramente dotato di maggiore autonomia operativa, in forza della provata esperienza settoriale, con lo scopo di ottimizzare la gestione del patrimonio di erp e di rendere così più efficiente ed efficace la destinazione delle risorse provenienti da canoni di locazione. Il sopra citato art. 36 sancisce, in maniera inequivocabile, che i proventi dei canoni di erp oltre che alla copertura dei costi di gestione, devono essere

destinati dal Comune:

- al recupero ed allo sviluppo del patrimonio di alloggi di erp, compresi i relativi programmi sistematici di manutenzione e di adeguamento tecnologico;
- al cofinanziamento dei programmi intercomunali per l'erp, concordati nell'ambito del Tavolo di concertazione provinciale;
- al cofinanziamento del fondo per l'accesso all'abitazione in locazione.

In conclusione i Comuni, e gli altri enti pubblici, possono avvalersi delle attività dell'ACER, stipulando con il nuovo ente gestore un'apposita convenzione, in cui si stabiliscano i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi ed i proventi derivanti dalle attività svolte.

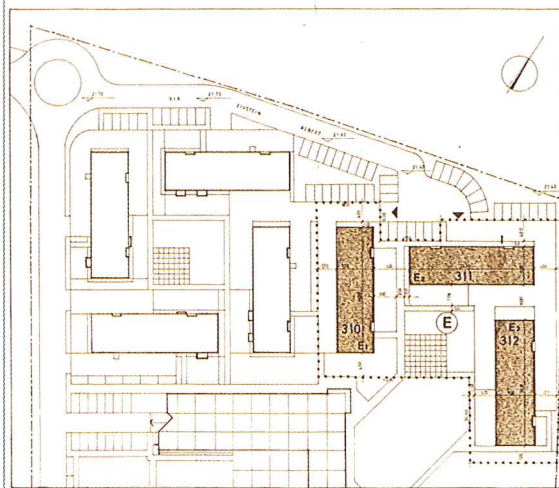
La seconda deliberazione (30/07/2002 n° 391), con cui la Regione Emilia-Romagna è intervenuta a specificare l'atto governativo, ha definito i capitolati prestazionali dell'ACER, ovvero gli elementi minimi di base obbligatori per la gestione, suddividendoli per blocchi di attività, condizioni e risultati; con tale provvedimento la Regione ha inoltre stabilito i massimali dei costi mensili di gestione per alloggio: per l'ACER di Rimini, ad esempio, essi ammontano a 52,00 mensili + IVA per alloggio (come approvato dalla Conferenza degli Enti).

Bisogna ricordare, inoltre, che titolare di una quota pari al 20% dell'ACER è la Provincia. I compiti di quest'ultima, in tema di politiche abitative, sono definiti dall'art. 5 della L.R. 24/2001. Alla Provincia viene attribuito principalmente un ruolo di programmazione e coordinamento a livello sovracomunale. In particolare, al fine di promuovere l'integrazione ed il coordinamento delle politiche abitative a livello locale, ivi comprese le modalità di gestione del patrimonio pubblico, essa ha il compito di istituire un Tavolo di concertazione con i Comuni del proprio territorio. La Provincia di Rimini è stata una

delle prime in Regione a convocare il proprio Tavolo di concertazione ed a regolamentarne le modalità del funzionamento di questo. Avvalendosi di tecnici esperti dell'ACER di Rimini e dei Comuni, il Tavolo di Rimini ha, recentemente, licenziato tutti i regolamenti previsti dall' art. 25, comma 6, della legge regionale.

Da ultimo occorre evidenziare, in breve, che la legge di riforma regionale ha introdotto un nuovo sistema del calcolo del canone di erp, inserendo nella valutazione della situazione economica dei nuclei assegnatari le regole del D.Lgs 109/1998 comprensivo delle successive modifiche. Il nuovo canone di locazione degli alloggi di erp è commisurato ora sul valore dell'immobile e sul reddito del nucleo dell'assegnatario, valutato secondo i criteri stabiliti dal citato D.Lgs 109/1998.

Si ricordi quanto è stato detto in precedenza: seguendo il principio del decentramento amministrativo che ha posto in capo alle Regioni la materia dell'erp e ha spinto la Regione Emilia-Romagna ad emanare la L.R. 24/2001, le risorse finanziarie per promuovere la realizzazione di nuovi alloggi di erp e per provvedere alla manutenzione del patrimonio immobiliare esistente devono provenire esclusivamente dai canoni di locazione. Pertanto si renderà necessario, a seguito di verifiche, aumentare gradatamente i canoni di locazione, al fine di consentire, con i proventi dei canoni, di far fronte alla realizzazione di nuovi alloggi di erp e di provvedere a conservare in buono stato il patrimonio immobiliare esistente, in modo da garantire agli assegnatari un immobile vivibile ed in buono stato d'uso.



*Planimetria generale dell'intervento IACP a Spadarolo di Rimini.*



*Veduta aerea dell'intervento per l'edilizia economica nella frazione di Orsoletto di Viserba, completato nei primi anni '90.*

## METODOLOGIE DI RAPPRESENTAZIONE A LIVELLO COMUNALE

Le schede informative di inquadramento generale A e B qui di seguito riportate, individuano gli interventi più significativi attuati in due periodi storici distinti: il primo che interessa gli edifici realizzati tra i primi anni del secolo fino alla seconda guerra mondiale, il secondo che parte dalla fine del conflitto medesimo fino ad arrivare alle costruzioni di questi ultimi anni.

La motivazione di questa divisione nell'analisi degli interventi pubblici è dovuta alla particolarità del periodo che separa le due fasi: infatti gli anni di guerra non provocarono solamente un quinquennio di stasi edificatoria, ma lasciarono il tessuto urbano della città completamente devastato: basti pensare che il 92% degli edifici venne distrutto o parzialmente lesionato, dati che diedero alla città di Rimini il triste primato del centro, con più di 50.000 abitanti, maggiormente colpito dai danni di guerra.

Si rese necessaria una profonda opera di ricostruzione, che interessò i primi anni successivi al conflitto, e che impresse a questi edifici la qualifica di "edifici di emergenza". Furono, infatti, realizzati con tecniche e materiali di scarsa qualità, atti a fornire un tetto a chi ne aveva più bisogno, per poi passare, verso la metà degli anni '50 in poi, ad un periodo di intenso sviluppo urbano, dovuto al fatto che la domanda di case non si era di certo esaurita.

Le migliorate condizioni economiche generali, poi provocarono un flusso migratorio verso la città, grazie soprattutto all'enorme sviluppo del settore turistico.

Si assiste, quindi, al passaggio da una fase, relativa al periodo prebellico, caratterizzata da un regolare sviluppo urbano, con interventi ben inseriti nel contesto (vedasi l'attività svolta dalla Società cooperativa case popolari), ad un'altra fase postbellica che fin da subito, con una frenetica attività edificatoria motivata dalle particolari

situazioni sopra esposte, provocò, per quanto riguarda il periodo che arriva fino alla fine degli anni '60, (ma in parte anche per gli anni successivi) uno sviluppo urbano disomogeneo ed estraneo al tessuto urbano esistente. Nonostante questo, non sono pochi gli interventi pubblici e cooperativistici meritevoli di essere segnalati, in particolare quelli realizzati nel decennio che va dai primi anni '70 fino ai primi anni '80. Fino a questa data gli interventi pubblici vengono realizzati nella cerchia periferica più prossima al centro vero e proprio.

In seguito si assistette a una maggior frammentazione e delocalizzazione degli interventi, utilizzando lottizzazioni nelle frazioni comunali limitrofe (Corpolò, Spadarolo, S. Giustina, Orsoletto ecc.). Per motivi di sintesi e di rappresentazione si è scelto di non inserire le immagini di questi interventi nelle due tavole generali, scelta giustificata dal fatto che generalmente non propongono novità tipologiche, ma riprendono forme e tipi di quelli evidenziati nel capoluogo.

Le schede successivamente riportate, rappresentative di ogni singolo intervento residenziale pubblico, sono ordinate numericamente in successione cronologica a partire dalla tav.1 fino alla tav. 24, mentre le tav. 25.1 e 25.2, aventi come oggetto realizzazioni di vario tipo e di differenti periodi storici, esulano da tale ordinamento. In ogni scheda vengono fornite delle informazioni sull'intervento di tipo generale (anno di realizzazione, ubicazione, tipologia e tecniche costruttive) e una descrizione più dettagliata in riferimento ad ogni singolo edificio o tipo edilizio (dimensioni lotto e corpo fabbrica, schema distributivo interno, numero e tipologia degli alloggi, standard funzionali e comfort abitativo, ecc.). La formulazione di giudizi e valutazioni di merito qui espressi tengono conto delle particolari condizioni socio-economiche del periodo a cui si riferiscono gli interventi, oltre che al contesto urbano e territoriale in cui si vanno ad inserire i medesimi.

INFORMAZIONI GENERALI

Nel 1906 la "Società anonima case popolari" viene rinnovata negli organi e si prepara a varare più ambiziosi programmi sotto la guida del nuovo direttore, il Cav. Riccardo Ravegnani, che ne sarà per un trentennio il dinamico elemento propulsore. Proprio con il rilancio impostato nel 1906, l'opera della cooperativa tende a caratterizzarsi precisamente secondo quegli orientamenti che saranno poi perseguiti fino agli anni della seconda guerra mondiale, e che ne costituiscono il dato più originale: il legame diretto cioè - non facilmente riscontrabile altrove in questi termini - tra l'attività edilizia svolta e i "piani" di sviluppo urbano. In effetti, le vicende urbanistiche di Rimini, nell'arco considerato, e la sua trasformazione da città murata a città moderna sono strettamente relazionate alle iniziative della Società, che si fa promotrice di piani regolatori delle aree da urbanizzare o da risanare, con la creazione di quartieri a villini e schiere caratterizzanti l'espansione novecentesca (quartiere nord-est, marittimo, anfiteatro, marecchia), e attraverso un meccanismo misto di autofinanziamento realizza un cospicuo patrimonio edilizio (nel 1938 risultano costruiti dalla Società 123 edifici, mentre 190 sono le aree alienate per l'edificazione diretta da parte dei soci). Del resto, uno degli aspetti più interessanti della storia della cooperativa, dato il livello 'urbanistico' degli interventi operati è proprio il suo rapporto con l'amministrazione comunale, di collaborazione contrastata o di conflittualità. Un rapporto nel quale si configurano due diverse visioni dello sviluppo della città (riferite se non a blocchi sociali definiti almeno a interessi precisamente identificabili) che potremmo in sintesi descrivere come l'opzione della città balneare, e quella della città a più complessa integrazione di fattori produttivi. La Società cooperativa, indirizza i suoi sforzi principalmente a favore del secondo aspetto sopra accennato, coerentemente ai principi che stanno alla base della sua fondazione, ovvero garantire migliori condizioni di vita ai cittadini riminesi.



1 Quartiere Marittimo 2 Quartiere Nord-est 3 Quartiere Anfiteatro 4 Quartiere Traj

INQUADRAMENTO GENERALE (1946 - 2000)

**INFORMAZIONI GENERALI**

La città di Rimini subì gravissimi danni durante la 2ª Guerra Mondiale, con il 90% del tessuto edilizio urbano parzialmente o totalmente danneggiato. In questo scenario l'obiettivo prioritario era di fornire "un tetto" a chi ne necessitava, con interventi di emergenza, utilizzando materiali e tecniche di fortuna, riprendendo schemi tipologici e costruttivi dell'anteguerra, con alloggi minimi e servizi ridotti all'osso.

Superata questa prima fase di emergenza abitativa, verso la fine degli anni '40 si assiste ad un crescente miglioramento qualitativo generale, ed un importante contributo si ebbe grazie all'istituzione del Piano INA Casa, che nei due settenni di attività (1949-1956 e 1957-1963) realizzerà nel Comune di Rimini ampi comparti edilizi (quartieri Lagomaggio, Porto e Marecchia i più importanti), prevedendo all'interno di essi aree verdi e piazzette dotate di percorsi pedonali, spazi adibiti a quei servizi oramai necessari in uno sviluppo urbano coerente (negozi, asili, scuole, centri anziani ecc.).

Terminata l'esperienza dei piani INA Casa, inizia ad operare un altro ente pubblico: la GESCAL, che opererà in maniera maggiormente decentrata, delegando allo IACP l'esecuzione degli interventi sul territorio, riservando a se le responsabilità di finanziamento e amministrazione dei piani (controllo dei costi).

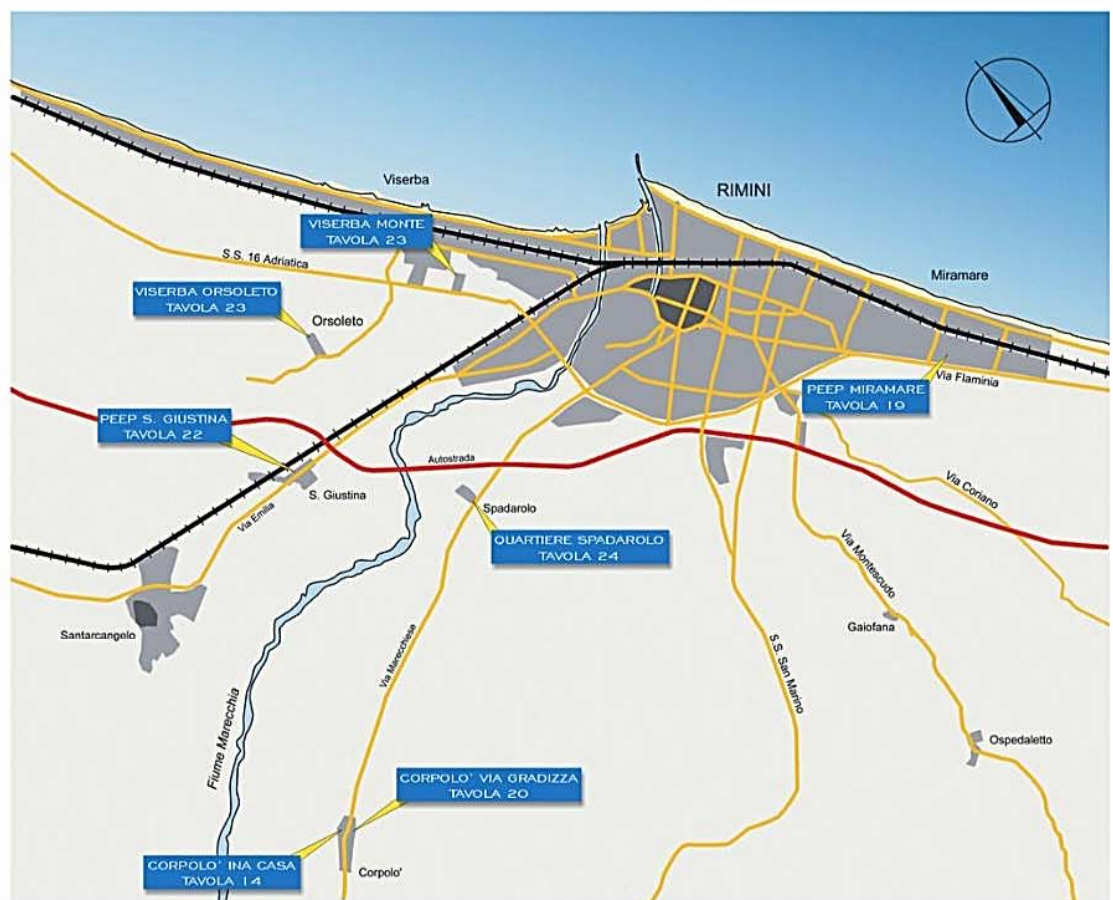
Le disposizioni della Legge 18.4.1962 n.167 riguardanti i Piani per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP) regolamentano e definiscono le norme relative all'esproprio dei terreni da destinare all'edilizia residenziale pubblica. Il numero degli alloggi realizzati nella Provincia di Rimini grazie ai PEEP è rilevante (50.000 vani su una superficie vincolata pari a 285 ettari), distribuiti in 10 Comprensori distinti. Caratteristica di questi interventi sono la "standardizzazione" sia dal punto di vista tipologico-progettuale sia dal punto di vista urbanistico.

Negli anni '70 con l'istituzione delle Amministrazioni regionali, le problematiche inerenti l'edilizia pubblica passano sotto il controllo diretto delle Regioni, come disposto dalla Legge 22.10.1971 n. 865. Lo IACP di Forlì assume il compito di organo locale attuatore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), ereditando il patrimonio pubblico delle precedenti istituzioni statali (GESCAL, INCIS, ecc.). Gli

I Comprensori PEEP del Comune di Rimini

V° Comprensorio - Ausa	mq. 584.400	abitanti 8.363
X° Comprensorio - S. Giustina	mq. 54.100	abitanti 710
III° Comprensorio - Celle	mq. 114.900	abitanti 1.800
IV° Comprensorio - Marecchiese	mq. 226.220	abitanti 2.237
VIII° Comprensorio - Miramare	mq. 79.300	abitanti 900
Totale: mq. 1.058.920 di superficie complessiva con 14.010 abitanti.		

Interventi di questo periodo sono caratterizzati da una riduzione degli standard dimensionali degli alloggi, questo per soddisfare un numero maggiore di nuclei familiari, applicando una rigida politica di contenimento della spesa, ottimizzando l'uso delle risorse finanziarie. Negli anni '90 con la Legge 560/1993 viene varata una riforma che prevede una maggiore partecipazione delle Province e dei Comuni nelle problematiche relative all'edilizia pubblica, in linea con il processo di decentramento amministrativo di quel periodo. Alle Province viene attribuito un ruolo di programmazione su scala sovracomunale, con funzioni di controllo e partecipazione in proprietà (20%) degli ex IACP, che in Emilia Romagna assumeranno la nuova denominazione in ACER, mentre i Comuni agiranno in maniera sempre più autonoma con nuovi e più ampi poteri, inoltre assorbiranno la proprietà di tutto il patrimonio edilizio residenziale in possesso all'ex IACP, secondo una tendenza oramai consolidata di separazione dell'attività gestionale dei servizi pubblici locali da quello della proprietà.



LOCALIZZAZIONE INTERVENTI PERIFERICI



LOCALIZZAZIONE INTERVENTI PERIFERICI