



PRESENTAZIONE

Casalp è il soggetto che gestisce, al posto della vecchia Ater, il patrimonio abitativo pubblico presente nella provincia di Livorno. E' una Società per azioni a totale partecipazione pubblica che agisce in nome per conto dei venti comuni della provincia, proprietari degli alloggi.

La gestione avviene sulla base delle leggi che regolano l'Edilizia Residenziale Pubblica, del Contratto di Servizio che disciplina i rapporti Comuni/Casalp, dello Statuto Societario e del Piano di impresa che, a fianco dell'attività di Edilizia pubblica che contrassegna la missione principale, prevede lo svolgimento di iniziative di mercato che non intaccano le risorse, né il patrimonio pubblico, ma possono contribuire a sostenerlo ed a migliorarlo ed, al tempo stesso, possono allargare il ventaglio dell'offerta abitativa per rispondere ad esigenze diverse.

Le risorse di cui dispone per la gestione dell'ERP sono quelle che derivano dai canoni e dalle vendite. I Comuni associati programmano l'uso delle risorse. La Regione ne autorizza l'utilizzo ed opera i controlli sulle procedure.

L'impegno di Casalp è rivolto prioritariamente alla fascia debole della popolazione. Un impegno di grande valore. La casa è, infatti un bene primario, non un semplice riparo, ma un fatto complesso costituito di beni materiali e simboliche segnano il radicamento e l'appartenenza alla città ed alla comunità. Un bene fondamentale per la coesione e l'equità sociale. La mancanza di una casa o la mancanza di una casa decente al costo giusto è un grande problema e, spesso, è l'anello di una catena di privazioni più vasta.

La storia di Casalp, che ha a che fare con questi problemi, viene da lontano, dagli IACP e dall'ATER. E' una storia lunga cento anni, tantissimi in una città giovane come Livorno che di recente ha celebrato i suoi 400 anni. E' un percorso durato un secolo, intrecciato con l'evoluzione della storia della città che con il suo sviluppo e che ha portato alla costruzione di un vasto patrimonio di edilizia abitativa pubblica che è più del doppio della media italiana ed è una grande risorsa per i nostri territori, anche se non basta a risolvere i tanti problemi abitativi che assillano oggi molte famiglie, che sono nelle graduatorie per le case popolari, che non trovano una casa decente in affitto ad un prezzo compatibile, che vivono il dramma dello sfratto, che non possono più pagare il mutuo.

E' uno scenario di bisogni e di problemi che non può essere eluso e che ci ha convinti che sarebbe stato utile ricordare il centenario della nascita delle case popolari nel territorio livornese con una riflessione attenta e consapevole sulle politiche sociali della casa e sul loro intreccio con i temi della qualificazione, del recupero e della qualità urbana, piuttosto che con una manifestazione celebrativa, magari più gratificante.

Il convegno "Politiche abitative, territorio, società. Cento anni di case popolari a Livorno" che ho l'onore di aprire a nome del Consiglio di Amministrazione e colgo l'occasione di ringraziare per la collaborazione continua, seria ed intelligente dimostrata, è organizzata in due giornate. Come avete potuto vedere dal programma, oggi, dopo questa mia presentazione, sarà trasmessa un'intervista televisiva che il Ministro Ferretto, impossibilitato a venire, ci ha voluto gentilmente concedere. L'importanza di questa dichiarazione non può sfuggire a nessuno. Ringrazio di cuore il Ministro. Seguirà una tavola rotonda sul tema "Per una politica sociale della casa: i bisogni, le scelte, i soggetti in campo". Domani proseguiremo come da programma chiudendo con una tavola rotonda a cui parteciperanno oltre al Sindaco di Sondrio anche i Sindaci di Livorno, Piombino e Portoferraio.

Mi corre l'obbligo di ringraziare il Presidente di Federcasa e i suoi collaboratori per la proficua collaborazione e soprattutto la struttura di Casalp, in particolare l'Ing. Marini, la Sig.ra

Trivella, il Dott. Marco Mori. Ringrazio anche, sentitamente, il gruppo di lavoro che ha pensato il convegno, in particolare la sig.ra Fraddanni, il Dott. Castignoli, gli Arch. Pozzo, Ida, De Biasi, Calimani, e gli altri relatori che hanno fatto parte del gruppo. Ringrazio, infine, le autorità presenti, i colleghi di Federcasa e tutti i partecipanti.

Mi sia consentito di ripercorrere brevemente le tappe fondamentali del cammino delle case popolari a Livorno. E' datata 1906 ed è collocata nel quartiere Stazione la prima esperienza di Edilizia pubblica curata dell'Ing. Angelo Badaloni, ideata dalla Società per la Costruzione delle Case Popolari, presieduta da Luigi Lang e realizzata dall'Istituto Autonomo Case Popolari, presieduto dal conte Rosolino Orlando. Da quel momento è iniziato il percorso che ha portato alla costruzione di un vasto patrimonio di alloggi pubblici, realizzato con risorse provenienti da leggi diverse e, più recentemente, dalla vendita delle case e che ha costituito lo specchio del mutare della società.

Se si scorrono i documenti dell'archivio che è in fase di riordino, emerge che, alla guida degli IACP livornese, trasformato nel 1986 in ATER, vi sono state personalità diverse, ma comunque sempre di larga notorietà, segnalando il forte interesse della città al tema in discussione. Mi sia consentito di ricordarle tutte, come doveroso omaggio al loro impegno: il Grand. Uff. Campana, il Cap. Pacinotti, il Dott. Lugetti, il Dott. Sica, Sirio Carlesi, Giancarlo Fontanelli, Ivo Biondi, Bruno Gigli, Mario Baldacci ed ultimo, il compianto Sergio Caioni, ricordato per la straordinaria generosità ed il profondo impegno profuso. Tane le iniziative: dopo i piani di sviluppo intorno alla nuova stazione, gli insediamenti popolari prebellici nei quartieri Nord, Shangay e Barriera Garibaldi, poi i grossi interventi del dopoguerra, a Sorgenti, Colline, Corea, legati alla ricostruzione della città devastata dai bombardamenti e proseguiti con i piani delle residenze pubbliche i PEEP, gli interventi di grande interesse urbanistico ed architettonico nel quartiere sud della Rosa ed, infine, i recenti programmi complessi di recupero e riqualificazione urbana nei quartieri Nord: Venezia, Corea, Shangay, ancora in corso di attuazione.

Emerge una Livorno in cui, anche nel confronto con le altre città toscane, il segno e la presenza degli alloggi pubblici è forte, anche se non sempre di alta qualità ed in cui, per quanto riguarda la sperimentazione dell'integrazione sociale, è possibile rilevare "un Humus culturale molto ricettivo e un terreno favorevole e fecondo", come sostiene il Prof. Roberto Pierini dell'Università di Pisa nel suo bello studio sull'evoluzione delle città e dell'abitare in Toscana dal suggestivo titolo "la Città distante. Piani e progetti di Edilizia Residenziale Pubblica" di cui è stato possibile, per la cortese disponibilità dell'autore, mettere a disposizione dei partecipanti la parte che riguarda Livorno e Piombino. Anche se tanto è stato fatto, molto è ancora da fare. Cito la necessità di portare a compimento i contratti di Quartiere di Livorno e di Piombino, il recupero di Fiorentina a Livorno, la riqualificazione delle parti del patrimonio più vecchie e degradate, in special modo a Livorno e Portoferraio, la necessità di alloggi pubblici a Cecina, ed in particolare a Portoferraio. Naturalmente c'è da fare i conti con le risorse ed i programmi non potranno che avere solo uno sviluppo graduale. C'è anche da portare a termine percorsi già avviati, per es. a Collesalveti, anche a Livorno, a Cecina, a Piombino a Portoferraio, per fornire risposte di canone concordato a giovani e famiglie ed a cercare ulteriori soluzioni ai problemi dell'emergenza e del disagio abitativo. Alcuni di questi programmi, accompagnati da piani finanziari, sono in corso di elaborazione; altri sono già stati concordati con i Comuni e sono in attesa dei necessari atti istituzionali, altri ancora necessitano dell'approvazione dei Comuni associati e dell'autorizzazione della Regione. Su alcune proposte avanzate da Casalp, infine, i Comuni sono nella fase della scelta.

I problemi abitativi presenti nel nostro territorio, forse in maniera meno intensa che altrove, nascono da una forbice troppo grande fra domanda ed offerta e da un assetto del sistema abitativo che nel nostro paese è carico di contraddizioni oltre che inadeguato.

La domanda di alloggi in locazione è in continua crescita ed è più complessa di prima. E' più ampia la domanda sociale debole, sono sempre più numerosi i nuclei familiari, anche della fascia media non in grado di chiedere una casa al mercato, c'è una domanda flessibile e specifica, legata allo status di un particolare stato della fase della vita. Il fatto è che la struttura demografica e familiare, è diversa dal passato ed è accompagnata dall'invecchiamento della popolazione e dall'ampliamento del numero dei nuclei che tendono ad assottigliarsi e che ci sono fenomeni di fragilità sociale e di precarietà lavorativa e problemi legati alla mobilità del lavoro ed all'immigrazione. C'è, poi anche la questione della lievitazione degli sfratti e dell'aumento di coloro che, avendo compiuto la scelta, in qualche modo obbligata, dell'acquisto, si vedono costretti ad abbandonare i mutui richiesti. La CGIL parla di mutui per la prima casa contratti negli ultimi anni per ben 200 miliardi di Euro con un indebitamento delle famiglie per 20/30 anni. Istat e Banca di Italia parlano di una crescita della voce affitto sul reddito, negli anni fra il 1993 ed il 2003, del 53% e delle conseguenti contrazioni dei consumi.

Ad una tale articolazione della domanda non è in grado di fornire risposte l'attuale sistema abitativo. Né il mercato privato, indirizzato prevalentemente alla vendita e dominato, nel caso di grandi società, anche dal deprecabile fenomeno della bolla speculativa e tale da escludere, per i prezzi praticati soprattutto in materia di affitti, una quota rilevante di popolazione dalla possibilità di soddisfare un bisogno primario, producendo una cattiva ripartizione tra benefici privati e costi pubblici. Né il sistema di ERP, rigido e piccolo, che offre risposte contenute e limitate a coloro che si trovano in determinate condizioni di reddito e su cui tendono a scaricarsi tutte le contraddizioni del mercato.

D'altronde, in Italia le politiche della casa, fatta eccezione per l'intervento pubblico diretto a sostenere il segmento è più debole della domanda, hanno tradizionalmente teso ad assecondare le tendenze spontanee del mercato con il risultato che il sistema attuale è composto da un'elevata diffusione della casa in proprietà (80%), da una contenuta presenza di alloggi pubblici destinati alla popolazione della fascia debole (5%) e da un'offerta estremamente ridotta di case in locazione e care sotto il profilo economico (5%).

In questo quadro, il nodo degli affitti emerge come centrale ed i livelli di offerta delle abitazioni in locazione ed i prezzi si pongono come le variabili-obiettivo dell'intervento pubblico il cui scopo è quello di garantire condizioni di equità alla popolazione e coesione sociale, correggere le esternalità che affliggono il mercato e favorire la stabilità e la crescita economica.

Il dibattito sulla casa è aperto in molti paesi europei. Alcuni di essi sono orientati prevalentemente a reperire risorse pubbliche per realizzare alloggi pubblici. Altri sono impegnati ad agire sul piano normativo, amministrativo e finanziario per trovare il punto di equilibrio tra obiettivi di efficienza economica e di solidarietà sociale. Tra questi, il Regno Unito e l'Olanda, dove si è adottato una sistema di regole e convenienze che ha prodotto un mercato capace di soddisfare quote ampie di domanda, consentendo all'intervento pubblico di concentrare le proprie risorse sulle situazioni di maggiore disagio. Dove questo non è accaduto, come in Italia, sono state date risposte solo alle istanze sociali più urgenti, spesso anche in modo del tutto parziale.

La strada non può essere quella, a suo tempo annunciata dal precedente Presidente del Consiglio, della svendita dell'intero patrimonio pubblico. La strada, come rivendicano le istituzioni, i rappresentanti degli inquilini, e delle categorie economiche, è quella di una politica di edilizia sociale ampia e di un grande mercato sociale degli affitti capace di calmierare il mercato e di rispondere alle molteplici esigenze. Ma il problema è anche quello di ricollocare il diritto all'abitazione nell'ambito del governo del territorio e della qualità urbana, in collegamento con le

politiche urbanistiche ed ambientali, i sistemi dei trasporti e dei servizi e con criteri costruttivi più avanzati, orientati ad una maggiore qualità oltre che al risparmio energetico.

C'è una questione obiettiva di risorse.

Il Ministro Ferrero, nella sua intervista, parla di una proposta di legge sugli sfratti per i soggetti deboli, che dovrebbe essere approvata in questi giorni dal Governo che delinea gli scenari di una politica della casa articolata, dove si fa riferimento a co-finanziamento pubblico e al rapporto pubblico-privato. C'è anche la possibilità dell'utilizzo della leva urbanistica e dei meccanismi perequativi, di strumenti fiscali, amministrativi, finanziari.

Di grande interesse è anche il dibattito sollecitato meritoriamente da Cedahos e sviluppato a livello europeo sulla "Carte europea dell'alloggio", sui fondi strutturali, su Jessica. Per domani mattina sono previsti interventi che parleranno di questo.

Alcune regioni si sono già avviate sulla strada dell'innovazione. La Toscana è una di queste. Il Piano Regionale di sviluppo ha collegato le politiche abitative, di cui l'ERP è parte sostanziale, alla qualità urbana ed alla pianificazione territoriale, oltre che alla sfida sociale identificata, nello stesso piano, in un "Welfare solidale, efficiente, produttivo", basato sui diritti di cittadinanza ed orientato ad abbattere ostacoli e costruire opportunità.

Da questo è partita la Regione per definire nuove strategie utile a produrre miglioramenti ed a creare un sistema complessivamente più equo-solidale, più aderente ai nuovi scenari, fatto di ERP e di canone moderato, di sinergia pubblico-privato, di intreccio più forte con il sociale. A questo sono orientati i programmi della Regione e la bozza dello "Statuto dell'abitare" su cui è avviata la discussione (ma di questo parleranno oggi la Dott. Masci e domani l'Ass. Conti) ed in cui si prevede il completamento della riforma dell'ERP, già avviatasi con il riordino delle competenze e che oggi tocca in maniera seria ed onesta anche temi scottanti come quelli dei canoni e delle vendite, oltre a quelli della semplificazione e snellezza delle procedure per garantire, particolarmente al settore delle costruzioni, che produce lavoro e occupazione, maggiore qualità, sicurezza, rispetto dell'ambiente.

Anche i soggetti gestori sono chiamati a procedere sulla strada dell'innovazione. Anche loro devono rispondere alle molteplici esigenze anche specifiche per affrontare le quali occorre individuare aree e risorse anche in un rapporto con le cooperative, le imprese, le banche e con attività e iniziative di mercato. Questo significa introdurre forti elementi di novità anche nell'organizzazione. Per quanto ci riguarda abbiamo avviato una trasformazione riorganizzativa profonda, imperniata sulla chiarezza degli obiettivi e sulla verifica e la qualità dei risultati. Abbiamo scommesso sulle risorse umane e sulla formazione ed avviato percorsi di maggiore trasparenza e attenzione verso il pubblico e verso il territorio (a proposito troverete, nella cartella, la rendicontazione 2005 fatta con il Bilancio Sociale). I circa 9.000 alloggi che gestiamo e le oltre 20.000 persone che abitano nelle nostre case parlano di un grande lavoro. Un lavoro duro e difficile, in cui non sono mancati e non mancano limiti e difetti, ma che ha contribuito in maniera sostanziale a garantire quel bene prezioso che si chiama coesione sociale. Un lavoro svolto, sia prima che oggi, da tante persone che si sono impegnate con professionalità e spirito di servizio che costituiscono un patrimonio indispensabile per affrontare le nove sfide e contribuire a continuare a combattere, nei nuovi scenari, il disagio e l'esclusione sociale ed ad offrire opportunità.

Anna Maria Biricotti