

Associazione
Italiana
Scienze Regionali



Sezione Italiana
Regional
Science Association

IV CONFERENZA ITALIANA
DI
SCIENZE REGIONALI

Firenze, 24-26 novembre 1983

3

Innovazione tecnologica e localizzazione industriale

Mercato delle abitazioni

Struttura dei sistemi territoriali

Evoluzione dei sistemi territoriali

Organizzata in collaborazione con l'IRPET
e con il patrocinio della Regione Toscana

IL PIANO DI RECUPERO DI PRIMAVALLE. APPLICAZIONE DI UNA
METODOLOGIA DI INDAGINE ALLA DEFINIZIONE DEL FABBISOGNO
ABITATIVO PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO PUBBLICO

Roberto GALLIA (1) e Giancarlo STORTO (2)

1 Unità di Ingegneria, Cassa per il Mezzogiorno, via del
Turismo 14, 00144 - Roma (Italia)

2 Direzione generale del coordinamento territoriale, Mini-
stero dei LL.PP., via Nomentana 2, 00162 - Roma (Italia)

SOMMARIO

La presente relazione espone i metodi applicati e i risultati
ottenuti nell'analisi delle condizioni abitative della
borgata di Primavalle, popoloso quartiere romano di edilizia
pubblica, e nella determinazione del fabbisogno abitativo
esistente e di quello indotto da possibili interventi di
recupero e ristrutturazione del patrimonio esistente.

Nell'introduzione vengono messe in evidenza le specificità di
un simile intervento.

Nei primi tre capitoli si riepilogano le metodologie della
determinazione del fabbisogno abitativo, la specificità delle
condizioni di utilizzo del patrimonio residenziale pubblico,
la programmazione degli interventi di recupero.

Nei successivi capitoli si affrontano le problematiche poste
dal piano di recupero di Primavalle, e si espongono le
applicazioni metodologiche e le definizioni operative
dell'intervento.

1 INTRODUZIONE

Il dibattito sulle problematiche connesse al recupero si è
avviato quando è stato posto il problema dell'enorme
distorsione che caratterizza le condizioni di utilizzo delle
abitazioni: pur essendosi ormai il grado di affollamento
generale attestato molto al di sotto di un abitante a vano,
cio' non vuol dire che la condizione abitativa generale
italiana sia soddisfacente.

La mobilità è praticamente impossibile, i livelli di
coabitazione aumentano, non si riesce a far fronte alla
domanda abitativa pressante nelle aree metropolitane ne'
tantomeno a dare una risposta adeguata alla domanda posta da
fenomeni sociali emergenti, evidenziati dalle convivenze
spontanee o dalle coppie in crisi che non possono sciogliersi
proprio per le difficoltà poste dal problema alloggiativo.

Un filone di pensiero ha proposto di dare soluzione a questi
problemi con il pieno utilizzo di tutto il patrimonio
abitativo esistente; per cui nei calcoli del fabbisogno sono
conseguentemente entrati, come elementi determinanti il
deficit, sia gli alloggi non utilizzati che quelli
sottoutilizzati. Poi però, per i condizionamenti posti dalla
struttura proprietaria, sovente l'obiettivo degli interventi
di recupero è stato limitato alla possibilità di rimettere
in uso immobili non utilizzati perché fisicamente degradati.

2 IL FABBISOGNO ABITATIVO

Fabbisogno, deficit, disagio abitativo sono termini ormai
entrati nel linguaggio comune facendo ad essi riferimento
anche l'informazione corrente quando viene trattato il

problema della carenza di alloggi - non di rado presunta - o, più in generale, della difficoltà di trovare nel mercato edilizio una risposta adeguata alla domanda di abitazione.

L'elasticità dei valori che, anche in epoche passate, sono stati attribuiti al fabbisogno evidenzia che tale problematica risente ancora, ed in misura alcune volte determinante, "di tutte quelle componenti puramente ideologiche che spesso hanno mascherato i legami strutturali e le 'carenze' che intercorrevano tra i metodi, i risultati e i fini delle varie stime e le esigenze del mercato e dell'apparato produttivo, prevalentemente tese, al di là delle alterne vicende della congiuntura, all'incentivazione e al sostegno della nuova edificazione" (Coppo, Ferracuti e Gruttadauria, 1979, p. 15).

Rinunciando forzatamente ad entrare nel merito della questione, si vuole in questa sede sottolineare come del tutto inadeguate risultino elaborazioni puramente quantitative, soprattutto con riferimento ad ambiti territoriali vasti, che sulla base delle sole condizioni di utilizzazione del patrimonio edilizio siano finalizzate all'individuazione di una quantità di alloggi in grado di riportare il livello abitativo delle famiglie a condizioni ritenute soddisfacenti.

Con più attenzione sono al contrario da valutare alcuni recenti tentativi di indagare sulle caratteristiche della domanda sociale, cioè su quel segmento della domanda che risulta non in grado di accedere all'offerta del libero mercato. Le informazioni sulle condizioni di utilizzo del patrimonio edilizio vengono, secondo tale ottica, messe in relazione con lo stato di conservazione degli immobili e con

le capacità economiche delle famiglie pervenendo in tal modo a definire indicatori che descrivano in modo più completo i raggruppamenti sociali in rapporto all'offerta di alloggi, anch'essa disaggregata secondo gli operatori ed i tipi di intervento. Con questa finalizzazione il concetto di fabbisogno risulta "caratterizzato da due requisiti qualificanti: l'individuazione degli obiettivi programmatici, articolati secondo priorità di intervento, e la scelta delle risorse e degli strumenti tecnico-operativi atti a perseguirli" (Garau e Storto, 1980, p. 116).

Misurare il fabbisogno deve quindi costituire il presupposto per consentire agli enti locali di avviare scelte di politica abitativa, correggendo le distorsioni del mercato ed impostando concrete iniziative di indirizzo nei confronti degli operatori, anche attraverso una attiva gestione degli strumenti di piano.

Certamente la limitatezza delle risorse e la scarsa efficacia di non pochi dispositivi legislativi rendono possibile una divaricazione tra le intenzioni programmatiche e le trasformazioni d'uso del territorio che avvengono secondo processi non sempre governabili. L'azione di indirizzo che gli enti locali possono esercitare e' comunque di non secondaria importanza e, soprattutto nel recupero, può tradursi in esemplificazioni che costringano ad un confronto anche gli operatori privati.

3 IL PATRIMONIO EDILIZIO PUBBLICO

Nell'analisi del patrimonio residenziale pubblico bisogna tener presente che la determinazione del fabbisogno progressivo e' legata non solo alla nuova domanda espressa da aspiranti

assegnatari, ma anche alla domanda derivante da chi assegnatario già risulta.

Categoria quest'ultima che risulta segmentata fra chi aspira ad un nuovo alloggio perche' quello attualmente occupato presenta caratteristiche accentuate di degrado, e chi invece occupa un alloggio di dimensione inadeguata (quasi esclusivamente per difetto) alla dimensione del nucleo familiare. Da considerare inoltre che le due cause di degrado fisico e di sovraffollamento spesso coincidono. Esiste poi a latere il fabbisogno indotto dalla coabitazione forzata del nucleo familiare occupante con un secondo nucleo di nuova formazione; problema del quale tuttavia in questa sede non si tiene conto perche' da affrontare con scelte di politica edilizia di natura diversa.

Il fabbisogno pregresso evidenziato dalla domanda espressa da chi già risulta assegnatario di un alloggio di proprietà pubblica, trae origine dalle caratteristiche strutturali di tale patrimonio, realizzato in epoche diverse con requisiti dimensionali sempre molto contenuti, per disposizioni di legge.

Nell'anteguerra il Testo unico del 1938 (che riorganizzava norme precedentemente emanate) prevedeva espressamente che le case popolari non dovessero essere composte di più di tre vani; le realizzazioni dell'epoca sono in genere mono o bilocali con superfici utili comprese fra i 38 e i 55 mq.

Nel dopoguerra, la legge 408 del 1948 eleva il limite a cinque vani, ma gli interventi edilizi più consistenti degli anni cinquanta sono dovuti all'applicazione della legge 640 del 1954 (il piano Romita per l'eliminazione delle case

malsane) che prevedeva espressamente che le abitazioni fossero di due e tre vani, e in casi eccezionali di quattro. La situazione migliorerà solo alla fine degli anni sessanta, quando all'edilizia pubblica verrà riconosciuto il ruolo di servizio sociale e non più di ricovero assistenziale; riconoscimento sancito con la legge di riforma 865 del 1971, che prevedeva tra l'altro il superamento del fenomeno dei quartieri dormitorio con la contestuale realizzazione da parte dello stesso operatore degli alloggi e dei servizi di quartiere.

Prima che la riforma possa esprimere le proprie potenzialità e se ne possano verificare i risultati, si ha un ribaltamento di indirizzo con la legge 513 del 1977, che elimina la contestuale realizzazione di case e servizi e, soprattutto, riduce la dimensione degli alloggi di nuova costruzione, ancorando il 30 per cento degli interventi alla dimensione minima di 45 mq, con la motivazione della priorità da riconoscere nella assegnazioni alle giovani coppie e ai nuclei di persone anziane.

Per la sua formazione storica il patrimonio residenziale pubblico risulta quindi del tutto inadeguato ad ospitare convenientemente nuclei familiari di taglio medio-alto (cinque o più componenti); composizione familiare comunissima in passato, che oggi si ripropone come coabitazione forzata nello stesso alloggio del nucleo assegnatario con il nucleo formato dal figlio/figlia sposati (o, sempre più spesso, separati e tornati nella famiglia di origine) impossibilitati ad una soluzione autonoma.

I requisiti dimensionali hanno quindi costituito la premessa perche' nell'uso dell'edilizia residenziale pubblica si

verificasse un elevato degrado conseguente alla diffusa condizione di sovraffollamento (si pensi solo al fenomeno di umidità da condensa), ulteriormente accentuato spesso dalla pressoché inesistente manutenzione.

4 LA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

Le accentuate condizioni di degrado del patrimonio edilizio pubblico hanno sempre imposto la necessità di attuare degli interventi di recupero.

Fino alla fine degli anni '60, il recupero (indicato generalmente con il termine "risanamento") è stato sempre identificato con gli interventi di ristrutturazione urbanistica effettuati tramite operazioni di sostituzione edilizia, spesso accompagnata dal cambiamento di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale, e dal passaggio di proprietà dei suoli dagli enti pubblici all'imprenditoria privata, soprattutto per quello che riguarda le aree centrali.

Operazioni analoghe sono state attuate anche quando, con l'introduzione dei piani di zona ex lege 167 del 1962, si è codificata la possibilità di realizzare interventi di risanamento in aree già edificate.

Per quello che riguarda i finanziamenti sarà la legge 865 del 1971 a prevedere delle quote espressamente finalizzate ad interventi di risanamento edilizio; fondi che quando non saranno ancora impegnati in opere di sostituzione edilizia (un articolo della stessa legge metteva a disposizione ulteriori fondi per la demolizione di immobili e per la sistemazione delle aree di risulta) verranno impiegati per eseguire lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le

parti comuni degli edifici e dei lotti (o isolati), non investendo pressoché mai il risanamento interno degli alloggi, eccetto alcune lodevoli eccezioni (soprattutto nell'Emilia Romagna) riguardanti essenzialmente i servizi (rifacimento ed adeguamento di bagni e cucine) e gli impianti (riscaldamento, impianto elettrico e televisivo, ecc.).

Riguardo la programmazione degli interventi di recupero, buona parte degli studi più interessanti hanno sviluppato soprattutto dei metodi di previsione del degrado fisico degli immobili e della conseguente successione temporale dei lavori necessari a mantenere il patrimonio edilizio in condizioni di efficienza. In questo tipo di analisi la componente utenza non trova un proprio ruolo, pur costituendo - come abbiamo visto - uno degli elementi determinanti di qualunque scelta riguardante gli interventi di recupero nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, anche quando questi siano tesi ad eliminare condizioni di degrado degli immobili. In particolare, solo considerando il fattore utenza si riuscirebbe ad identificare e quantificare un preciso segmento di domanda pregressa. Infatti, se si volessero effettuare interventi tesi a ridurre le condizioni di sovraffollamento generalizzato, adeguando il taglio degli alloggi alla dimensione dei nuclei familiari (con operazioni di ristrutturazione edilizia che prevedano pure l'accorpamento di singole unità immobiliari), questa scelta provocherebbe un deficit aggiuntivo posto dalla domanda delle famiglie espulse dagli alloggi da accorpare, domanda da soddisfare con ulteriori nuove edificazioni.

Per la città di Roma si è calcolato (in misura molto approssimata per la mancanza di dati sufficienti per

un'adeguata elaborazione) che se si avviasse un'operazione del genere riguardante il patrimonio immobiliare del locale IACP, si renderebbe necessario procedere contestualmente a realizzare un numero di nuovi alloggi pari a circa il venti per cento della proprietà complessivamente gestita (cfr. Gallia, 1976b, 1976c, 1977, 1978).

5 LA RIQUALIFICAZIONE DELLA BORGATA DI PRIMAVALLE

Primavalle è uno dei quartieri popolari di Roma iniziato ad edificare a metà degli anni '30, col programma di realizzazione delle borgate agricole periferiche.

Agli originari interventi edilizi di quegli anni (lotti 1-6), si sono affiancati nel tempo altri immobili realizzati con finanziamenti diversi: le case erariali (lotto 12 - genio civile) con fondi del Ministero delle finanze nell'immediato dopoguerra, l'edilizia sovvenzionata a cura dell'IACP nei primi anni '50 (lotti 25-27 e 11), gli interventi ex lege 640 alla fine degli anni '50 (lotti 12, 13 e 15), altri interventi di edilizia sovvenzionata alla fine degli anni '60 (lotti 28-30 e 32). Per cui il patrimonio abitativo della borgata può essere considerato come un vero e proprio campione dell'edilizia pubblica a Roma, delle sue condizioni d'uso e di degrado.

Questa caratteristica è apparsa ancora più evidente quando è stata data soluzione al problema che differenziava la borgata rispetto agli altri quartieri e che polarizzava l'attenzione del conflitto sociale; cioè la presenza, ancora negli anni '70, di un consistente numero di alloggi minimi realizzati negli anni '30, eliminati dopo l'entrata in vigore

della legge 865 con la costruzione di nuovi alloggi finalizzati a sostituirli.

Durante la realizzazione di questi ultimi interventi sostitutivi, per consentire i quali è stato necessario approvare un piano di zona con specifiche finalità di ristrutturazione urbanistica e acquisire ulteriori aree edificabili per realizzare le nuove costruzioni, si è posto il problema di intervenire anche sul restante patrimonio abitativo, non fatiscente ma che presentava vistose condizioni di inabitabilità dovute sia al degrado che al sovraffollamento.

Il problema veniva posto sia dall'organismo del decentramento amministrativo (la XIX circoscrizione) in sede di approvazione del piano di zona, sia dall'inquinato organizzato nel comitato di quartiere (con forme, modi e contenuti differenziati; per un approfondimento si rimanda a Gallia, 1974, 1975, 1976a, 1977, 1982-83).

I primi interventi di manutenzione straordinaria approntati dall'IACP hanno riguardato immobili scelti col criterio dell'anzianità di realizzazione e l'appartenenza ad un lotto unico, e sono consistiti nella sistemazione delle parti comuni (androne, scala, terrazze, ecc.), nelle tinteggiature esterne e nella sistemazione delle aree di pertinenza.

Analoghe scelte di localizzazione e modalità di esecuzione sono state adottate dall'IACP di Roma per gestire i fondi per il risanamento del proprio patrimonio stanziati con la legge 865 del 1971 e con i successivi provvedimenti fino alla legge 513 del 1977. La realizzazione degli interventi più complessi, a Primavalle come in altri quartieri di edilizia pubblica, verrà affrontata solo successivamente, demandandone

la definizione allo studio e all'approvazione di piani di recupero redatti ai sensi della legge 457 del 1978.

6 IL PIANO DI RECUPERO DI PRIMAVALLE

La redazione del piano di recupero di Primavalle e' stata preceduta da un complesso lavoro di analisi, che ha riguardato il patrimonio edilizio (indagato sotto i vari aspetti tipologici, fisici, ecc.), la popolazione insediata, l'infrastrutturazione urbana, con indagini tese a definirne le reciproche connessioni, fra cui la determinazione del deficit abitativo della borgata.

Condurre l'indagine sul deficit abitativo a Primavalle non e' stata un'operazione semplice, non avendo ancora l'IACP di Roma approntato l'anagrafe dell'utenza e il censimento del proprio patrimonio immobiliare. Pertanto ci si e' dovuti servire dei dati ricavabili dalla documentazione esistente presso il servizio gestione immobili dell'IACP; dati assunti tramite la compilazione di un'apposita scheda dove venivano annotate le informazioni relative all'immobile, al nucleo familiare principale e/o coabitante, alla situazione contrattuale.

Non tutti i dati rilevati sono stati successivamente elaborati, poiche' - anche per richiesta della committenza - si e' privilegiato il conseguimento di una sintesi che contenesse in se' tutti gli elementi conoscitivi riguardanti la struttura della popolazione e la dimensione dell'alloggio per ciascuno edificio.

Con l'aggregazione dei dati ottenuti, e' stato possibile definire il quadro di riferimento per singoli lotti e quindi

circoscrivere l'insediamento residenziale da assoggettare al piano di recupero.

Da una prima sommaria lettura dei dati (cfr. Tabella 1), e' stata confermata la necessita' di operare opportuni interventi tesi a ridurre il grado di sovraffollamento. I nuclei familiari risultano articolati in circa il 30 per cento con 1 o 2 componenti, il 40 per cento con 3 o 4 componenti, e il 30 per cento con 5 o più componenti; mentre nell'articolazione degli alloggi per numero di vani risulta che la dimensione più diffusa sia quella degli alloggi con due vani, presenti per oltre il 56 per cento del patrimonio complessivo, mentre la presenza di alloggi a tre vani supera appena il 27 per cento, ad un vano il 10 per cento, e del tutto trascurabile e' la presenza di alloggi con quattro o più vani.

Il calcolo del deficit abitativo, per pervenire ad una valutazione di massima della carenza alloggiativa, e' stato sviluppato assumendo all'inizio come condizione normale tra composizione del nucleo familiare e taglio dell'alloggio lo standard indicato dal CER e comunemente adottato in elaborazioni similari anche da ricerche condotte da consorzi regionali tra gli IACP.

Con l'utilizzazione di questo standard (cfr. Tabella 2) e' risultato che il 66.1 per cento dei nuclei familiari vivono in condizioni di sovraffollamento, il 27.9 risultano residenti in alloggi adeguati, mentre solo il 6 per cento si trovano in una condizione di sottoutilizzo alloggiativo.

Ne consegue che calcolando la domanda e la relativa offerta di alloggi espressa da famiglie in condizioni sia di sovraffollamento sia di sottoaffollamento, risulta un saldo

abitativo eccedente per gli alloggi da 1, 2 e 3 vani, deficitario per quelli da 4 e 5 vani.

Porsi l'obiettivo di raggiungere questo standard avrebbe bloccato sin dall'inizio qualunque ipotesi di mobilità alloggiativa, ed inoltre in termini di programmazione degli interventi conseguenti risultava quantitativamente inaccettabile per le possibilità operative reali della committenza.

Si e' reso quindi necessario introdurre un nuovo standard, ottenuto applicando i criteri di assegnazione e/o di decadenza dall'assegnazione di un alloggio di edilizia sovvenzionata, contenuti nel DPR 1035 del 1972.

In tal modo (cfr. Tabella 3) le situazioni di sovraffollamento vengono abbattute di un terzo, mentre oltre la metà degli alloggi si viene a trovare in condizioni d'uso normali; restando immodificata la condizione di sottoutilizzo, per altro limitata.

Il saldo abitativo vede invece ridurre la situazione di eccedenza degli alloggi da 1 e 2 vani e il deficit degli alloggi da 4 e 5 vani, mentre il saldo per gli alloggi da 3 vani passa da una situazione di eccedenza ad una di deficit. Con ulteriori elaborazioni (che qui non si presentano per ragioni di spazio), riguardanti aggregazioni ridotte per tipologia residenziale, anno di costruzione, natura del finanziamento, categorie di degrado fisico, si sono individuati i criteri da applicare nella programmazione degli interventi.

Nessun contributo invece dall'elaborazione dei dati e' stato fornito alla definizione delle modalità di intervento; che, riguardando più problemi gestionali e procedurali, si e'

verificata l'impossibilità di risolvere con la produzione di scenari alternativi o simulazioni varie, e al contrario ha richiesto decisioni da verificare pragmaticamente di volta in volta quasi per ogni singolo caso.

7 CONCLUSIONI

Dall'esperienza di Primavalle - pur limitata e settoriale - si rileva come l'operatività degli interventi di recupero sia più legata ad una continuità di indirizzo a livello decisionale e di iniziativa a livello gestionale, che non ad un affinamento della pratica progettuale e della strumentazione tecnica.

Una recente indagine avviata dal Ministero dei LL.PP. sulla strumentazione urbanistica comunale evidenzia una diffusa rinuncia anche nei comuni capoluogo ed in quelli delle aree metropolitane - ai quali per ora sono limitati i risultati - a predisporre i piani di recupero: soltanto il 12.2 per cento dei comuni considerati sono dotati di uno o più piani di recupero, che per di più si configurano di dimensioni molto ridotte. Di maggior rilievo, con riferimento alla stessa indagine, appare la percentuale dei comuni che hanno individuato le zone di recupero, previste nel 50 per cento dei casi.

Questi dati, seppur sommariamente riportati, sembrano confermare che il ricorso allo strumento di piano abbia avuto una portata più contenuta rispetto a quanto si sarebbe potuto ritenere, in un contesto in cui l'attenzione verso il patrimonio edilizio esistente viene costantemente riconfermata nei documenti programmatici che gli enti locali assumono a base delle loro politiche nel settore abitativo.

Per di più e' assai frequente ritrovare nelle relazioni sul fabbisogno abitativo allegate ai programmi pluriennali di attuazione, predisposti dai comuni, uno specifico riferimento al patrimonio edilizio da recuperare al fine di ridurre la necessità di alloggi di nuova edificazione.

Una giustificazione forse potrebbe essere avanzata tenendo presente le carenze normative nel definire la specificità del piano di recupero, al quale non sempre viene riconosciuta la capacità di uno strumento urbanistico attuativo autonomamente operante, e nel dare effettivi poteri alle amministrazioni locali per un'efficace traduzione operativa di quanto previsto dal piano.

In proposito appare come una delle carenze sostanziali il fatto che la distribuzione dei finanziamenti - per altro assai scarsi - sia affidata alla regione, sottraendo al comune la possibilità di canalizzarli in aree definite in base ad un programma di priorità sia sociali che legate alle particolari condizioni, urbanistiche oltre che edilizie, di degrado. Da notare inoltre che non viene prevista, tra le possibili utilizzazioni dei fondi disponibili per il recupero, l'acquisizione di immobili da parte del comune, operazione che in alcuni casi può risultare decisiva per dare attuazione al piano.

Nella particolare esperienza condotta a Primavalle, non tutti i molteplici problemi a cui si e' fatto cenno hanno negativamente influenzato l'operazione di recupero, soprattutto in considerazione del fatto che il patrimonio edilizio della borgata e' di proprietà dell'IACP.

Se comunque si vuole concretamente avviare una politica del recupero non limitata ad alcuni casi esemplari, occorre

superare le difficoltà attualmente presenti assumendo il piano di recupero come strumento che deve contenere specifici approfondimenti non soltanto per quanto riguarda le analisi sulle tipologie edilizie e sul tessuto insediativo, ma anche le modalità di attuazione del piano con particolare attenzione agli aspetti gestionali.

Si tratta in pratica di modificare una logica ormai obsoleta in base alla quale il piano e' soprattutto inteso come individuazione di vincoli (anche se legittimati dall'interesse pubblico), per arrivare a formulare un piano che indichi agli utenti le possibilità concrete di intervento ritenute compatibili, e suggerisca alla struttura amministrativa (senza sostituirsi ad essa e alla necessaria continuità del suo operato) le più idonee soluzioni per rendere praticabili e nello stesso tempo corrette le iniziative dei diversi operatori.

Permanendo tali carenze di impostazione, il recupero e' destinato a rimanere, e non sarebbe la prima volta, un tema su cui misurare atteggiamenti e riflessioni culturali senza per altro trovare sostanziali e significative traduzioni operative.

TABELLA 1 Standard e condizioni d'uso

COMP VANI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	■											
2	■	■	■									
3			■	■	■							
4				■	■	■						
5						■	■	■	■	■	■	■

□ STANDARD C.E.R.
 ■ STANDARD ADOTTATO

DISTRIBUZIONE DELLE FAMIGLIE NEGLI ALLOGGI

COME VANI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOT	PER
1	48	63	38	51	33	11	0	1	0	0	0	0	245	10.58
2	163	314	233	284	208	73	26	14	8	1	1	0	1330	57.43
3	24	87	129	130	125	80	29	14	3	4	3	0	628	27.12
4	1	13	13	14	25	16	15	5	4	4	1	0	111	4.79
5	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2	.09
TOT.	236	477	414	479	391	186	70	34	15	9	5	0	2316	100.00
PER.	10.2	20.6	17.9	20.7	16.9	8.0	3.0	1.5	.6	.4	.2	.0	100.0	

TOTALE FAMIGLIE/ALLOGGI 2316
 TOTALE VANI 5243
 TOTALE COMPONENTI 8461
 INDICE DI AFFOLLAMENTO 1.61
 MEDIA COMPONENTI/FAMIGLIA 3.65
 MEDIA VANI/ALLOGGIO 2.26

TABELLA 2 Deficit abitativo secondo lo standard C.E.R.

PIANO DI RECUPERO DI PRIMAVALLE - DEFINIZIONE DEL DEFICIT ABITATIVO (STANDARD C.E.R.)

CONDIZIONI DI UTILIZZO E LIVELLO DI AFFOLLAMENTO (STANDARD C.E.R.)

VANI	1	2	3	4	5	TOT	PER
UTILIZZO	0	477	129	39	1	646	27.89
NORMALE	.00	73.84	19.97	6.04	.15	100.00	
SOVRA	245	853	388	45	0	1531	66.11
UTILIZZO	16.00	55.72	25.34	2.94	.00	100.00	
SOTTO	0	0	111	27	1	139	6.00
UTILIZZO	.00	.00	79.86	19.42	.72	100.00	

COMP.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOT	PER
AFFOL.	163	314	129	14	25	1	0	0	0	0	0	0	646	27.89
NORM.	25.2	48.6	20.0	2.2	3.9	.2	.0	.0	.0	.0	.0	.0	100.0	
SOVRA	48	63	271	465	366	185	70	34	15	9	5	0	1531	66.11
AFFOL.	3.1	4.1	17.7	30.4	23.9	12.1	4.6	2.2	1.0	.6	.3	.0	100.0	
SOTTO	25	100	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139	6.00
AFFOL.	10.0	71.9	10.1	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	100.0	

DOMANDA (E RELATIVA OFFERTA) ESPRESSA DA FAMIGLIE IN CONDIZIONI DI

ALLOGGI x VANI	DOMANDA FAMIGLIE	SOVRAFFOLLAMENTO					SOTTOAFFOLLAMENTO							
		OFFERTA	ALLOGGI	x VANI	1	2	3	4	5	DOMANDA FAMIGLIE	OFFERTA	ALLOGGI	x VANI	
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	111	111	0	0	0	0	125	0	0	111	14	0	0	0
3	271	33	233	0	0	0	14	0	0	0	0	0	13	1
4	831	84	492	255	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	318	12	128	133	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	1531	245	853	388	45	0	139	0	0	111	27	1		

CALCOLO DEL SALDO ABITATIVO

ABITAZIONI x VANI	1	2	3	4	5	TOTALE
DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO	0	111	271	831	318	1531
DOMANDA DA SOTTOAFFOLLAMENTO	0	125	14	0	0	139
DOMANDA TOTALE	0	236	285	831	318	1670
OFFERTA DA SOVRAFFOLLAMENTO	245	853	388	45	0	1531
OFFERTA DA SOTTOAFFOLLAMENTO	0	0	111	27	1	139
OFFERTA TOTALE	245	853	499	72	1	1670
SALDO ABITATIVO	245	617	214	759	737	0

TABELLA 3 Deficit abitativo secondo lo standard adottato

PIANO DI RECUPERO DI PRIMAVALLE - DEFINIZIONE DEL DEFICIT ABITATIVO (STANDARD ADOTTATO)

CONDIZIONI DI UTILIZZO E LIVELLO DI AFFOLLAMENTO (STANDARD ADOTTATO)

VANI	1	2	3	4	5	TOT	PER
UTILIZZO	48	710	384	55	1	1198	51.73
NORMALE	4.01	59.27	32.05	4.59	.08	100.00	
SOVRA	197	420	133	29	0	979	42.27
UTILIZZO	20.12	63.33	13.59	2.96	.00	100.00	
SOTTO	0	0	111	27	1	139	6.00
UTILIZZO	.00	.00	79.86	19.42	.72	100.00	

COMP.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOT	PER
AFFOL.	211	314	362	144	150	17	0	0	0	0	0	0	1198	51.73
NORM.	17.6	26.2	30.2	12.0	12.5	1.4	.0	.0	.0	.0	.0	.0	100.0	
SOVRA	0	63	38	335	241	169	70	34	15	9	5	0	979	42.27
AFFOL.	.0	6.4	3.9	34.2	24.6	17.3	7.2	3.5	1.5	.9	.5	.0	100.0	
SOTTO	25	100	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139	6.00
AFFOL.	10.0	71.9	10.1	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	100.0	

DOMANDA (E RELATIVA OFFERTA) ESPRESSA DA FAMIGLIE IN CONDIZIONI DI

ALLOGGI x VANI	SOVRAFFOLLAMENTO					SOTTOAFFOLLAMENTO				
	DOMANDA FAMIGLIE	OFFERTA	ALLOGGI	x VANI		DOMANDA FAMIGLIE	OFFERTA	ALLOGGI	x VANI	
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	101	101	0	0	0	125	0	0	111	14
3	576	84	492	0	0	14	0	0	0	13
4	169	11	78	80	0	0	0	0	0	0
5	133	1	50	53	29	0	0	0	0	0
TOTALE	979	197	620	133	29	139	0	0	111	27

CALCOLO DEL SALDO ABITATIVO

ABITAZIONI x VANI	1	2	3	4	5	TOTALE
DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO	0	101	576	169	133	979
DOMANDA DA SOTTOAFFOLLAMENTO	0	125	14	0	0	139
DOMANDA TOTALE	0	226	590	169	133	1118
OFFERTA DA SOVRAFFOLLAMENTO	197	620	133	29	0	979
OFFERTA DA SOTTOAFFOLLAMENTO	0	0	111	27	1	139
OFFERTA TOTALE	197	620	244	56	1	1118
SALDO ABITATIVO	197	394	346	113	132	0

BIBLIOGRAFIA

- Coppo, M., Ferracuti, G. e Gruttadauria, D., (1979), Enti locali e fabbisogno abitativo, Roma, Edizioni delle autonomie
- Gallia, R. (1974), "Roma Primavalle. Un quartiere in lotta per la ristrutturazione", Urbanistica Informazioni, III, 16, 20
- Gallia, R. (1975), "Primavalle. Il quartiere vuole gestire la ristrutturazione", Urbanistica Informazioni, V, 24, 20-21
- Gallia, R. (1976a), "Primavalle. Un quartiere in lotta contro l'esclusione pianificata", L'Altra Roma, 4, 7-11
- Gallia, R. (1976b), "Patrimonio edilizio. Un'ipotesi politica per il patrimonio edilizio pubblico (I)", L'Altra Roma, 5, 14-15
- Gallia, R. (1976c), "Patrimonio edilizio. Un'ipotesi politica per il patrimonio edilizio pubblico (II)", L'Altra Roma, 6-7, 26-28
- Gallia, R. (1977), "Primavalle: rinnovo urbano sotto controllo popolare", Città Classe, 13-14, 40-43
- Gallia, R. (1978), "La crescita dei comitati romani. Quartieri in lotta per i risanamenti IACP", Urbanistica Informazioni, VII, 39, 7-8
- Gallia, R. (1982-83), "Primavalle: dalle lotte per la casa al piano decennale attraverso l'esperienza di una borgata popolare", La Critica Sociologica, 63-64, 171-182
- Garau, P. e Storto, G., (1980), La formazione dei programmi pluriennali di attuazione, Roma, La Nuova Italia Scientifica