

VI.

SEDUTA DI MARTEDI' 17 GIUGNO 1969

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DEGAN

PAGINA BIANCA

La seduta comincia alle 16,30.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito dell'indagine conoscitiva sulla situazione delle locazioni in Italia.

Alla seduta odierna partecipano i rappresentanti di alcuni comuni italiani; il rappresentante del comune di Roma ha annunciato che giungerà un poco in ritardo. Sono presenti l'assessore Salvatore Cannarella ed il capo ripartizione avvocato Samek Ludovici del comune di Milano; il sindaco di Scandicci, onorevole Orazio Barbieri, il sindaco di Nettuno, signor Bruno Lazzaro ed il sindaco di Nichelino, signor Angelo Prato.

Ringrazio gli intervenuti che hanno accolto il nostro invito. Sono certo che il loro apporto sarà utile al lavoro della nostra Commissione e costituirà un momento importante di questa indagine conoscitiva.

Come gli onorevoli colleghi sanno, la scelta dei comuni invitati è stata determinata in sede di Associazione nazionale dei comuni italiani; essa ci aveva suggerito un complesso di 9 comuni di cui cinque, in un certo senso, in condizioni di preminenza e quattro per un eventuale allargamento.

In considerazione del carattere di urgenza che avevamo dato ai nostri lavori, abbiamo prescelto praticamente i primi cinque, allargando anche al sindaco di Nichelino l'invito in quanto rappresentante di un comune sito in una zona particolarmente interessata al nostro problema.

Prima di iniziare i lavori, vorrei rivolgermi ai colleghi sull'ordine dei lavori. Era nostra intenzione di sviluppare l'indagine conoscitiva, giovedì prossimo, con l'audizione del rappresentante del Ministero dei lavori pubblici e del rappresentante del Ministero di grazia e giustizia. Il rappresentante del Ministero dei lavori pubblici, nella persona del professor Marcello Vittorini, ha fatto però sapere che giovedì è in Austria per un convegno di studi; siamo quindi costretti, praticamente, a rinviare la seduta al primo martedì

utile per i lavori della Camera, dopo questa settimana.

Debbo inoltre dire agli onorevoli colleghi che mi sono giunte due richieste ufficiali di audizione, da parte delle ACLI e da parte dell'Associazione delle società di assicurazione. Vorrei sentire dagli onorevoli colleghi anche il loro pensiero in materia e, visto che siamo costretti a rinviare o a limitare alla prima settimana di luglio la conclusione dei nostri lavori, vorrei domandare se non sia il caso, magari tenendo due riunioni, una il martedì ed una il giovedì, di sentire anche questi due enti. Questo, mi pare, non comporterebbe una grossa perdita di tempo perché, visto che siamo costretti ad un rinvio, potrebbe essere utile ascoltare i due enti utilizzando un'altra riunione in quella stessa settimana.

Vorrei, comunque, sentire il pensiero in materia degli onorevoli colleghi.

TODROS. Sono d'accordo di ascoltare le due organizzazioni citate dall'onorevole Presidente; una di esse, tra l'altro, è importante per il movimento che rappresenta. Bisogna però tentare di accelerare al massimo i nostri lavori.

RE GIUSEPPINA. Domando se è possibile riunirci giovedì.

PRESIDENTE. Non possiamo pretendere che le organizzazioni siano pronte per dopodomani. Non me la sento di decidere oggi per domani; dovremmo inoltre chiedere al Presidente della Camera l'autorizzazione ad utilizzare il giovedì mattina.

RE GIUSEPPINA. Non si potrebbero ascoltarle in una unica seduta divisa in due tempi, tanto i due Ministeri quanto le due associazioni?

PRESIDENTE. Ritengo che varrebbe la pena di ascoltare con una certa larghezza di tempo.

TODROS. Impegniamo però la maggioranza ad accelerare la seconda parte.

PRESIDENTE. Non credo che l'onorevole Todros possa lamentarsi circa la sollecitudine dei lavori; non credo che al Presidente possa essere mosso alcun rilievo da questo punto di vista.

Può pertanto rimanere stabilito che la prima settimana utile si terranno due sedute, una per le ACLI e l'Associazione delle società di assicurazione, ed una per i rappresentanti del Ministero dei lavori pubblici e del Ministero di grazia e giustizia.

Do la parola all'assessore Cannarella per il comune di Milano.

CANNARELLA, *Assessore al comune di Milano*. Ringrazio l'onorevole Degan di aver voluto ascoltare alcuni amministratori di città grandi e meno grandi sul problema della casa. Dirò sinceramente che avremmo preferito che ci fossero poste delle domande piuttosto precise, in maniera di rendere uniformi le risposte in ordine ai quesiti posti, ma, in assenza, abbiamo pensato di raccogliere elementi che potessero essere di qualche utilità, affermando subito che qualora vi fosse deficienza di notizie rispetto alle aspettative della Commissione, siamo disponibili per fornirne ulteriori.

Abbiamo pensato di strutturare il nostro intervento su alcuni aspetti, per esempio: lo aspetto della domanda della casa; conseguenze della maggiore domanda di case; conseguenze di un aumento demografico; l'incremento delle demolizioni; le possibili conseguenze dello sblocco dei fitti a dicembre e la variazione nella capacità economica della domanda di alloggi popolari.

Per quanto riguarda la popolazione, abbiamo notato che nel periodo ottobre 1968-aprile 1969, cioè sette mesi, abbiamo avuto un incremento del 6 per cento di immigrazione a Milano ed una flessione nello stesso periodo, rispetto al 1966-67, dell'emigrazione del 18 per cento.

Quindi sta riprendendo quel fenomeno migratorio che era cessato verso la fine del 1963, credo per effetto di una ripresa di attività proprio nei settori dell'edilizia a seguito della legge ponte.

Il boom edilizio ha provocato una brusca impennata del normale processo di rinnovamento edilizio. Confrontando sempre i due periodi ottobre-aprile per gli anni 1967-68 e 1968-69, si passa da 1.350 alloggi per 4.000 vani circa nel primo periodo contro 3.900 alloggi per 10.000 vani circa nel secondo periodo.

Quindi, un incremento di edificazione da 4.000 a 10.000 vani. È chiaro che le demolizioni liberano una domanda di alloggi a basso costo che non può incontrarsi con l'offerta del nuovo costruito sulle medesime aree.

Le famiglie a basso reddito occupanti alloggi a fitto bloccato e non in grado di accedere al mercato libero erano stimate nel 1967, per difetto, in circa 60.000 unità. Quindi una elaborazione dell'ufficio statistica, effettuata peraltro su un campione esiguo, porta a stimare nella stessa misura gli appartamenti ancora bloccati ai sensi della legge del 1947. In altre parole, dopo gli sblocchi parziali degli anni scorsi e la scarsissima incidenza pratica del blocco 1963, risulterebbero bloccati solo alloggi effettivamente occupati da famiglie a basso reddito.

L'entità dei miglioramenti (questo riguarda la variazione della capacità economica della domanda degli alloggi popolari) delle pensioni e dei redditi di lavoro, unita al regime di piena occupazione, potrà determinare una certa pressione per quanto riguarda gli *standards* quantitativi (indice di affollamento) e qualitativi della domanda popolare. Peraltro, tali miglioramenti stanno per essere totalmente assorbiti dal rialzo dei prezzi ed in particolare dei canoni di affitto. È in corso un processo di organizzazione sindacale dell'inquinato, più forte ed efficace, per ovvie ragioni, nell'ambito dell'inquinato di case popolari. Questo discorso si rifà praticamente alla questione dei canoni di affitto dell'edilizia popolare che i deputati milanesi conoscono molto bene. È una protesta abbastanza recente quella che riguarda l'entità di questi canoni di affitto. Potremmo dare subito dei dati statistici. Canoni di affitto popolare, da un totale di 25.000-30.000 lire a vano l'anno, spese comprese, a 48.000 lire spese comprese per case costruite dopo la guerra negli anni dal 1946 al 1962 e, per case costruite dopo il 1963, si arriva a circa 70.000 lire a vano l'anno comprensive di spese. Ora, questo ha provocato un certo movimento tra gli assegnatari perché effettivamente vi sono famiglie che non sono in condizione di poter sopportare neppure questo canone di affitto. L'inquinato dell'IACP e del comune di Milano è giunto ad attuare lo « sciopero del canone » nel mese di aprile, inducendo l'amministrazione a disporre uno stanziamento straordinario di 1 miliardo e 400 milioni per ridurre mediamente dell'11 per cento i canoni di affitto più onerosi, quelli cioè dei 27 mila alloggi assegnati dal 1963 in poi. Vi è una commissione che stabilirà il modo di andar loro

incontro e qui viene a proposito il famoso discorso delle case costruite dall'IACP, o con il contributo comunale, che sono gravate da oneri finanziari elevati nell'ordine dell'8-8.1/2 per cento in conseguenza del costo del danaro. La GESCAL invece, avendo disponibilità di danaro gratuitamente, può praticare qualsiasi tipo di canone perché non è sottoposta all'onere del risarcimento del capitale e all'onere degli interessi.

Mi pare che questo sia un discorso da fare, dato che questo divario tra i prezzi delle case GESCAL e quelle costruite con contributo statale, provoca un risentimento da parte dei lavoratori che vengono ad essere illogicamente discriminati su quanto riguarda il canone di locazione. È questo uno degli argomenti che ritenevo di dover sottoporre all'attenzione della Commissione perché penso dovrà essere tenuto in considerazione. Si dovrebbero portare tutti gli Istituti di edilizia popolare, siano essi GESCAL o IACP, in condizioni di poter operare nelle stesse condizioni e quindi di poter praticare gli stessi canoni di affitto.

Dal punto di vista dell'offerta alloggi, a Milano, meritano di essere sottolineati i seguenti fattori: entità dell'inoccupato offerto; costruzioni, costi e fitti crescenti.

Secondo una indagine campionaria del CRESME, effettuata verso la metà del 1968, le unità immobiliari inoccupate a Milano a quella data erano 11 mila di cui solo 7 mila offerte per abitazione e circa 6000 specificamente offerte in affitto (le altre in vendita); alla fine del 1968 erano scese a 7000 alloggi; vi è stata quindi una diminuzione. Abbiamo avuto a Milano una punta massima di circa 15 mila alloggi inoccupati; si è avuta quindi una discesa notevole dell'inoccupato, in questi ultimi 3-4 anni.

A seguito della legge ponte, stanno costruendosi a Milano circa 34.885 nuovi appartamenti di abitazione per un totale di 136.985 vani, come iniziativa privata. Le nuove costruzioni vengono realizzate a costi crescenti. I fitti medi richiesti per le abitazioni attualmente non occupate ed offerte ammontano a 529.500 lire all'anno e cioè a circa 113.000 lire per vano; cioè circa 170 mila lire a stanza, spese comprese. Voi conoscete il rapporto tra vano e stanza.

Questi i canoni richiesti dalla iniziativa privata. Credo che possa essere di qualche interesse per la Commissione sapere che il comune di Milano in collaborazione con l'IACP ha sviluppato in questi ultimi 7-8 anni uno sforzo cospicuo per una efficace politica delle abitazioni. L'edilizia pubblica e sociale ha

realizzato nel settennio 1960-1967 oltre 34 mila alloggi; negli anni 1961-1964 essa ha realizzato il 26 per cento del totale delle costruzioni di abitazione. Nel gennaio del 1965, la proprietà pubblica costituiva il 10,6 per cento dell'intero patrimonio edilizio di Milano; nel gennaio del 1969 la percentuale saliva al 14 per cento. Degli alloggi costruiti fra il 1965 e il 1969, il 34 per cento sono dovuti all'operatore pubblico.

I programmi in corso prevedono la realizzazione, nel biennio 1969-1970, di circa altri 10 mila alloggi, per un totale di 50 mila vani da parte dell'IACP e della GESCAL.

Ora, a Milano, c'è la particolare esigenza di case a basso canone di affitto perché, mentre dal punto di vista quantitativo siamo già arrivati allo 0,97 di indice generico di affollamento, abbiamo però rilevato dai dati analitici che l'indice medio di affollamento per le famiglie operaie è dell'1,90; per i pensionati, dell'1,32; per gli impiegati dell'1,21; per i tecnici dell'1,46. Un'altra indagine dell'ufficio statistico, risalente al 1964, stimava in oltre 30 mila le abitazioni con un indice di affollamento superiore al 2 ed in 28.300 le persone con redditi famigliari definiti inferiori, che vivono in alloggi ad alto indice di affollamento. È quindi evidente che la media statistica ha sì la sua importanza, ma siamo al discorso del pollo: uno che lo mangia e l'altro che lo sta a guardare. Con questo voglio dire che abbiamo delle situazioni ancora abbastanza delicate. Abbiamo calcolato che le famiglie non in condizioni di pagare il canone dell'affitto libero sono circa il 30 per cento delle famiglie milanesi, calcolando le famiglie che hanno un solo componente in condizioni lavorative e appartenendo a questa categoria anche gli impiegati di seconda e terza categoria, per cui la situazione si presenta in questi termini: in via di massima, una certa disponibilità di alloggi vi è, come vi è inadeguatezza di disponibilità di alloggi a basso canone di affitto per soddisfare quella fascia di domanda che non può rivolgersi al mercato libero e deve adattarsi o a sopportare un onere eccessivo in relazione alle proprie possibilità economiche oppure a adattarsi a condizioni ambientali non buone, in alloggi vecchissimi, anche senza servizi, oppure ad adattarsi a un certo superaffollamento perché, diversamente, non sarebbero in condizioni di far fronte al canone di affitto.

Questa è, *grosso modo*, la situazione milanese che potrebbe naturalmente essere integrata da ulteriori dati che fossero richiesti dalla Commissione.

PRESIDENTE. Ringrazio vivamente il rappresentante del comune di Milano. Nel frattempo sono giunti i rappresentanti del comune di Roma nelle persone del sindaco, dott. Rinaldo Santini e di quattro funzionari: il professor Mario Figà-Talamanca, capo dei servizi statistici del comune; l'ingegner Pietro Jamperi, dirigente dell'ufficio per il nuovo piano regolatore; il dottor Giorgio Di Tullio, capo divisione della ripartizione urbanistica; il dottor Antonio Tomassetti, capo divisione della ripartizione per il patrimonio e l'edilizia economica e popolare.

Ringrazio la delegazione romana per il suo intervento.

Do la parola al sindaco di Scandicci, onorevole Barbieri.

BARBIERI, *Sindaco di Scandicci*. L'iniziativa della vostra Commissione di udire enti e persone che hanno una particolare conoscenza della situazione abitativa in Italia, ha trovato vivo consenso fra gli enti locali ed il piccolo consiglio comunale di Scandicci, che ho informato dell'invito rivoltomi, vi esprime, a mio mezzo, il suo apprezzamento, la sua speranza e il suo augurio per l'esito del vostro lavoro, soprattutto perché l'udienza dei sindaci, specialmente dei grandi comuni, è intesa come un riconoscimento della grande responsabilità e delle indescrivibili preoccupazioni che la situazione locativa fa pesare sui comuni.

I fatti sono noti. Fin dall'inizio del secolo, i comuni popolari avvertirono che i ceti più disagiati dei cittadini non potevano assicurarsi un tetto. Si trattava evidentemente di un problema sociale e fu appunto con l'intento di dare inizio alla creazione di un demanio comunale di abitazioni economiche per assistere la popolazione meno abbiente, che sorsero gli IACP, con una struttura più democratica di quella attuale.

La seconda guerra ha provocato nel campo delle abitazioni distruzioni immani. Alcuni comuni hanno avuto anche il 50 per cento di abitazioni distrutte, come Pontassieve, Certaldo ed altri della provincia di Firenze. Fu, quello delle abitazioni, uno dei problemi più drammatici che i comuni si trovarono ad affrontare. Le varie leggi per la costruzione di alloggi ai senza tetto a totale carico dello Stato o assistite da particolari agevolazioni, arrecarono i primi sollievi senza tuttavia iniziare una vera politica nuova. Verrà poi la legge del 28 febbraio 1949, n. 43 e l'Ina-Casa, inizialmente detta « per incrementare l'occupazione operaia », ma i comuni non attribui-

rono mai molto valore a tale legge, sia per la sua modesta incidenza sulla produzione totale di alloggi (al massimo il 20 per cento nel 1959), sia perché i comuni, pur fornendo spesso le aree necessarie, erano esclusi dalle commissioni di assegnazione.

Quale opinione possono avere gli amministratori locali sulla situazione locativa?

Per le amministrazioni democratiche, sensibili alla situazione delle masse popolari, non può essere che un'opinione negativa, di sgomento per quanto essi, quasi impotenti, constatavano nelle loro città.

Bisogna innanzi tutto avere presente le varie componenti che determinano la situazione, componenti assolutamente contrastanti tra loro. Negli ultimi quindici anni vi è stato un processo sconvolgente, di cui il comune di Scandicci è testimone o protagonista o vittima. Masse notevoli di lavoratori della campagna, per le ragioni a voi note, si riversano in città, divenendo potenziali utenti di alloggi cittadini. Inoltre, per un complesso di ragioni, l'aspirazione ad un alloggio confortevole è divenuta prepotente per le masse popolari. C'è stato un profondo cambiamento del costume, un comportamento del tutto nuovo in vasti strati popolari diretto ad ottenere l'uso di una abitazione moderna, spesso assolutamente sproporzionato alle capacità economiche, ma nella maggior parte dei casi di alloggi di dimensioni inferiori alle necessità.

Tutto questo ha creato una fortissima domanda di alloggi, un grande mercato edilizio. Nei centri in rapida urbanizzazione si è verificata addirittura la caccia all'alloggio, alternata a periodi di stagnazione e quindi di alloggi non locati.

Ma chi e come ha provveduto a soddisfare questa domanda di alloggi? La risposta è nota. Negli anni di più intensa attività l'edilizia abitativa pubblica ha rappresentato il 20 per cento sul totale; poi con la legge n. 60 del 14 febbraio 1963, cioè con la GESCAL, siamo scesi al 5 e all'8 per cento. Per oltre il 90 per cento quindi ha provveduto l'edilizia privata. Ma con quale risultato? Intanto, i comuni, anche a parità di costi, penso che dovrebbero avere una preferenza per gli enti, per ragioni sociali, igieniche e regolamentari. Ma la questione più concreta è il costo di produzione e quindi il prezzo di acquisto o di uso.

Negli ultimi quindici anni ho avuto modo di fare una lunga e concreta esperienza in materia di alloggi, quale uno dei dirigenti

dell'Unione inquilini a Firenze e su scala nazionale.

Riservandomi di soffermarmi brevemente sul diverso regime delle locazioni, in tutta coscienza ritengo poter affermare che un dato sicuramente inconfutabile è ormai acquisito: il costo assoluto della casa è troppo elevato, è esagerato perché è il risultato di un meccanismo artificioso.

Basta fare una breve analisi dei costi delle componenti: aree, materiali, utile dell'imprenditore oltre a quello della manodopera e si vede subito che il costo finale potrebbe essere ben diverso. Se poi il costo dell'alloggio lo rapportiamo al salario e al bilancio familiare, si vede subito che è, più che elevato, insostenibile. Sottolineo l'aggettivo insostenibile.

L'onorevole Degan, nella lettera di convocazione a questa seduta, ci ha rivolto l'invito a riferire sull'esperienza del proprio comune. Onorevole Presidente, mi creda che l'esperienza di Scandicci non può essere separata da quella della città di Firenze, dalla quale dista 3 chilometri appena.

La situazione del comprensorio fiorentino è grave tanto che i comuni limitrofi hanno proposto al comune di Firenze di indire una conferenza sulla casa. Tale conferenza si è infatti tenuta il 16 dicembre 1968.

Il risultato è stato un po' il riepilogo delle vicende della città. Firenze aveva un parco edilizio vecchio e scarso. Da tempo mancano 30-35.000 alloggi e quando dal 1960 si è verificato il *boom* della richiesta massiccia di alloggi la città non ha potuto farvi fronte, anche perché il suo terreno edificabile è ormai esaurito. L'assessore all'urbanistica, architetto E. Detti, si preoccupava giustamente di salvare la città e il patrimonio paesistico delle colline e la sua opera è stata altamente meritoria. Ha cercato di farlo come ha potuto, malgrado molte cose fossero già pregiudicate. Comunque, ha contenuto l'edificazione indiscriminata. Il peso dei costruttori si è riversato sui comuni limitrofi, avendo intuito che vi era un mercato potenziale. Essi hanno presato sui comuni e ottenuto lottizzazioni e quindi hanno dato l'avvio a quella vertiginosa urbanizzazione e nascita di nuove aggregazioni, di cui Scandicci è l'esempio più preoccupante.

Si potrebbe domandarci perché i comuni si sono dati o hanno avuto troppo tardi un PRGC approvato ed il perché della mancanza di un piano intercomunale, ma non è questa la sede per farlo. Si tenga presente che lo stesso comune di Firenze ha in alcune

occasioni visto l'espansione nei comuni limitrofi come un fatto necessario anche se non accompagnato da previsioni intercomunali.

Ad esempio fin dal tempo del sindaco La Pira esistevano vari centri per sfrattati. Sia per eliminare questi centri, sia per alleggerire la coabitazione in cui vivevano 30.000 famiglie, il comune ha spesso locato alloggi a Scandicci, a Campi Bisenzio, a Sesto Fiorentino eccetera, per invitarvi quelle famiglie alle quali pagava sei o dodici mesi di affitto.

Finita quella assistenza il peso è rimasto sui comuni di nuovo domicilio.

L'alluvione del novembre 1966 ha dato un'altra spinta a questo processo: migliaia di abitazioni sono state rese inabitabili e quindi molti alluvionati sono andati in cerca di abitazioni nuove anche con l'assistenza del comune di Firenze. Il comune stesso le ha locate. Molti cittadini sono venuti a Scandicci. Inoltre l'ondata delle disdette alla vigilia della scadenza della legge di blocco con richieste di aumento, ha indotto cittadini di Firenze alla ricerca di un alloggio economico. E questa è stata un'altra spinta verso Scandicci e gli altri comuni.

Si è così stabilizzata una corrente emigratoria da Firenze verso i comuni contermini ed in modo più accentuato verso il comune di Scandicci il quale, come potete vedere, si trova al quarto posto in Italia dopo Nichelino, Grugliasco e Bresso per espansione demografica.

Ciò malgrado la situazione di Firenze resta grave non soltanto da un punto di vista edilizio ma anche sotto il profilo del canone, ed è un aspetto del « decadimento della città » come il vice sindaco Lagorio ha detto (vedi allegato).

Lo stillicidio delle disdette continua, gli sfratti sono stati 599 nel 1967; 717 nel 1968; nel 1969, primi cinque mesi, 472. La richiesta non formale ma sostanziale di aumenti è pressante anche per gli alloggi bloccati. D'altronde è accertato che gli alloggi bloccati dal 1947 sono abitati quasi tutti da pensionati o da cittadini a bassissimo reddito. Il canone delle locazioni a Firenze oscilla mediamente, comprese quelle bloccate, intorno alle 35.000 lire mensili, ma per quelle nuove oscilla intorno alle 50-60.000 mensili. Secondo i dati rilevati dai sindacati della CGIL, della CISL e della UIL, esposti in una conferenza unitaria a Firenze il 26 ottobre 1968, gli aumenti richiesti a seguito dello sblocco attuato con la legge 28 luglio 1967, n. 628, vanno da un minimo del 20 ad un massimo del 200 per cento.

Le paghe degli operai non possono sostenere tali canoni ed è evidente se si tiene conto che, da quanto detto dagli stessi sindacati, il salario medio di un operaio qualificato nel settore industriale, era allora di 68.000 mensili. Il numero dei disdettati per morosità è in aumento. Per andare incontro agli inquilini che sono in maggior disagio, il comune di Firenze ha stanziato da molto tempo 200 milioni di lire annue per contributi ai senza tetto. Ma vediamo cosa succede a Scandicci. Dal 1961 al 1968 la popolazione è passata da 18 mila a 41 mila abitanti e l'incremento continua. Dal 1961 al 1968 sono stati costruiti 53.261 vani.

E voi immaginate con quali problemi urbanistici, igienici e dei servizi per il comune!

Il prezzo di vendita delle abitazioni è passato da lire 1.100.000-1.300.000 a vano nel 1961, a lire 1.700.000-2.000.000 nel 1966, a lire 2.200.000-3.000.000, e in alcune zone 3.500.000 nel 1969.

I canoni mensili sono passati da lire 8.000 del 1964 a lire 12.000 nel 1969.

Si è verificato che le imprese iniziano i lavori di costruzione con un preventivo di vendita ad esempio di lire 1.800.000 o 2.000.000 a vano. Le prime vendite sono iniziate sui progetti, cioè prima di costruire o quando sono fatte soltanto le fondazioni. Mano a mano che la costruzione procede e le richieste continuano, gli ultimi appartamenti sono venduti con un aumento di 300 mila e 400 mila a vano. E ciò senza che nel frattempo fossero intervenuti aumenti di costi.

Ma con i prezzi che si è detto qual è la situazione economica e sociale delle famiglie? Come riescono a far fronte a tale costo dell'alloggio?

Vi sono categorie di artigiani, piccoli commercianti, impiegati di concetto che riescono a farvi fronte, ma la massa degli inquilini si dibatte in gravissime difficoltà.

Le famiglie che sono immigrate a Scandicci sono quasi tutte costituite da giovani coppie, alcune anche provenienti dal meridione. La tentazione dell'appartamento nuovo è stata forte e molti, o per assoluta necessità o per il desiderio di una casa nuova, vi hanno acceduto, assumendo oneri insostenibili.

Poi, via via che le scadenze vengono, talvolta anche con richiesta di aumento, il peso diventa insostenibile e quindi si ricorre ai prestiti; al pegno di oggetti, poi la morosità.

Gli operai della Superpila guadagnano 85.000 lire mensili; gli operai della Stice 68.000-75.000-80.000; gli operai della Moran-

duzzo 65.000; gli agenti di pubblica sicurezza guadagnano 110-115.000 mensili. Un operaio con moglie e figli ha bisogno di un alloggio di 3-4 vani compresa la cucina, cioè un alloggio che paga da 35 a 40 mila lire al mese. Come è possibile che questi operai possano sopportare tale onere?

Consentitemi alcune considerazioni. Il costo della casa è arrivato al punto di rottura, assolutamente oltre le possibilità economiche dell'utente. Ma se si considera, come dobbiamo considerare noi sindaci, il costo sociale, esso è preoccupante poiché costringe i lavoratori a occupazioni supplementari, cioè a sacrificare tutto il loro tempo libero o a rinunciare ad altri consumi essenziali o importanti: alimenti, libri, eccetera. E tutta questa situazione, onorevoli deputati, si riversa sui comuni poiché le famiglie, le donne coi bambini, vengono in comune a chiedere soccorso, a chiedere sussidi, a chiedere esenzioni tributarie. Ho già detto che il comune di Firenze spende 200 milioni all'anno; il comune di Scandicci spende vari milioni. Ma a chi vanno questi denari? Agli inquilini? No. Essi sono soltanto il tramite. I milioni che i comuni pagano sotto forma di sussidi per pagare la casa, vanno in definitiva ai proprietari, vanno ai costruttori, agli speculatori di aree!

I comuni non possono più accettare questa situazione che è assurda e immorale.

Riflettete un momento sulle immediate ripercussioni sui comuni degli aumenti dei canoni. Quando si è verificato, alla vigilia della scadenza del blocco, prima dell'ultima proroga, l'ultima ondata di aumenti, numerose delegazioni di donne sono venute da noi e hanno detto: finora alla meglio si è tirato avanti col salario del marito per accudire ai bambini e alla casa; ora dobbiamo andare a lavorare anche noi, perciò prendeteci in custodia i bambini, cioè fate gli asili nido e le scuole materne. Ed i comuni, come sapete, non riescono a farne quante ne sono necessarie. E non vi provvede neanche la legge n. 444 del 18 marzo 1968 per la scuola materna statale.

A Scandicci dunque non è che manchi la attività edilizia; sono i prezzi inaccessibili, per quanto più bassi di quelli di Firenze. È evidente che il meccanismo della libertà di costruzione e di mercato non assicura la stabilizzazione dei prezzi ad un livello ragionevole, equo.

Il comune di Scandicci si è preoccupato anche di intervenire con la legge n. 167, vincolando le aree ed approvando un piano di zona, ma la storia di esso è la storia di tutti i piani di zona; quasi due anni ferma alla

GPA la deliberazione di incarico al progettista, quasi due anni il piano di zona all'esame della Sovrintendenza ai monumenti e del Provveditorato alle opere pubbliche ed ora, da 5 mesi, al Ministero dei lavori pubblici.

A Firenze sono bloccate oltre 22.000 abitazioni con la legge del 1947 e 36.000 con la legge del 1963; complessivamente quasi 60.000, cioè il 78 per cento di quelle in affitto. Gli inquilini guardano con terrore alla prospettiva di uno sblocco indiscriminato, e credete questo terrore è motivo di grave malcontento e di critica verso la legislazione vigente. Dai dati esposti alla conferenza edilizia si prevede che lo sblocco provocherebbe un aumento complessivo di oltre 6 miliardi di lire su un totale attuale di 19,7 miliardi annui.

Nel 1963 il Parlamento aveva approvato una legge per il blocco dei canoni delle nuove abitazioni: quella del novembre 1963, anche se difettosa e non organica, lasciava intendere il suo proposito di stabilire il principio della non assoluta libertà di mercato degli alloggi, e aveva fatto sperare in una legge successiva che attuasse un parametro per l'equo canone. I provvedimenti successivi hanno drammatizzato la prospettiva sia per gli alloggi bloccati sia per quelli che verranno via via costruiti.

Nei comuni in grande espansione la situazione è diversa, ma non meno grave. Il numero degli alloggi bloccati dal 1947 sono relativamente pochi, ma ben per questo il livello medio dei canoni è più alto relativamente. E poiché tuttora l'attività edilizia è in pieno sviluppo a causa della penuria di alloggi a Firenze, ove si calcola ne manchino 35.000, o per il più alto costo dei nuovi alloggi a Firenze, la prospettiva è di un continuo crescente aumento dei prezzi.

Per chi sostiene l'utilità e la razionalità del meccanismo liberista, Scandicci è un test clamoroso: intensa attività edilizia privata, assenza di intervento della GESCAL e dell'IACP, scarsissime le opere di urbanizzazione secondaria (anche se in questi ultimi mesi il comune ha speso 4 miliardi) e continuo aumento dei prezzi.

Quali conclusioni trarre da questa breve analisi? Vorrei riassumerle schematicamente:

1) i provvedimenti di blocco delle locazioni e dei canoni non costituiscono una politica che rappresenti una scelta organica, sono però in questa situazione provvedimenti transitori necessari per evitare aumenti indiscriminati, talvolta addirittura vendicativi. Sappiamo che si viene a stabilire una diversità di trattamento fra la proprietà, ma la causa

di questo ed altri inconvenienti del blocco è da ricercarsi nella mancanza di una politica sociale della casa che abbia la sua base in vasti piani pubblici;

2) per quanto difficile a stabilirsi mentre è in atto un processo di formazione dei costi artificioso, è necessario fissare un meccanismo che consenta un controllo sui canoni. Non basta dire che vogliamo l'equo canone. Equo rispetto a che cosa: al costo dell'abitazione? allo stato dell'abitazione? al reddito della famiglia affittuaria? Quanto meno esso dovrà essere comparato alla vetustà dell'immobile e al suo valore venale se è di costruzione recente;

3) se vogliamo dare veramente inizio ad una politica della casa, bisogna partire dalle questioni di fondo; effettivo controllo delle aree, possibilità per i comuni di crearsi un demanio di aree (quindi riforma urbanistica) e nuovi piani di più vaste dimensioni e di maggiore operatività dell'edilizia sovvenzionata: GESCAL, IACP, cooperative, ecc.

A proposito dell'attività della GESCAL e degli IACP, data l'esiguità dei loro programmi, essa si concentra quasi tutta nei grandi centri urbani dai quali più forte viene la richiesta e le pressioni politiche, trascurando i centri minori verso i quali sono in atto massicce concentrazioni anche operaie a causa del trasferimento delle industrie;

4) un'ultima considerazione sugli investimenti speculativi che si sono verificati nell'edilizia abitativa, che hanno riflessi negativi sui comuni. Dati i lauti profitti che il mercato delle aree e delle costruzioni di abitazione hanno assicurato in questi ultimi anni, si è verificato un marcato orientamento preferenziale in questo settore da parte non soltanto di imprese costruttrici di recente costituzione, ma anche di vecchie e solide imprese distolte dall'interesse e quindi dalla partecipazione alle gare di appalto di opere pubbliche poiché i prezzi di queste, rispetto agli utili assicurati dall'edilizia abitativa, non sono ritenuti remunerativi. Ed è per questo che molte gare per opere pubbliche sono andate deserte ed i comuni hanno dovuto « rivedere », cioè aumentare, i prezzi. Il danno pubblico di questa situazione è dunque evidente.

Il malcontento ha già avuto espressioni concrete in scioperi, occupazioni di alloggi, ecc., ma esso non ha trovato un'adeguata organizzazione. Di queste preoccupazioni e di queste richieste si è fatta interprete la conferenza edilizia di Firenze del 16 dicembre 1968. Ad essa parteciparono tutte le forze politiche,

tutte le categorie economiche e tutti i comuni oltre alla provincia, ed a conclusione fu votato un ordine del giorno col quale si chiedevano provvedimenti incisivi da parte del Parlamento.

Per quanto in esso non siano state recepite tutte le richieste degli inquilini e dei sindacati, io qui sostengo intieramente quelle richieste e mi auguro che gli onorevoli deputati membri della commissione speciale per la disciplina delle locazioni le accolga e che il Parlamento approvi in definitiva quei provvedimenti legislativi necessari per una nuova politica per la casa.

Grazie dell'attenzione che ci avete dato e che vorrete dare alle nostre opinioni e formuliamo l'augurio che fra il Parlamento e gli enti locali si stabilisca una frequente collaborazione. Mi permetto consegnare una serie di tabelle che mi auguro possano venire allegare e che comunque lascio a disposizione della Commissione (1).

PRESIDENTE. Ringrazio il sindaco di Scandicci e do la parola al sindaco di Nettuno, signor Bruno Lazzaro.

LAZZARO, Sindaco di Nettuno. Mi unisco al ringraziamento già formulato dai miei colleghi.

Debbo premettere che il comune di Nettuno è stato danneggiato notevolmente dalla guerra, in quanto è stato teatro dello sbarco a sud di Roma. Comunque, debbo dire che la situazione delle locazioni al momento può considerarsi normale e soddisfacente, per il notevole incremento edilizio verificatosi dal 1960 a tutt'oggi, e che ha raggiunto punte elevate negli anni 1968 e 1969, specie nell'anno in corso (per il solo primo trimestre sono stati edificati oltre 3.000 vani).

Nettuno ha una popolazione di 23.000 abitanti. Nel periodo 1960-69, secondo i dati forniti dall'Istituto centrale di statistica, l'edificazione residenziale in questo centro ha raggiunto la cifra globale di circa 11.000 vani. E da tener presente che soltanto adesso sono in costruzione da parte della GESCAL solo 36 appartamenti. Quindi, in questo lasso di tempo, l'intervento statale può considerarsi localizzato nella costruzione di soli 36 appartamenti, di fronte a 11.000 vani affidati alla iniziativa privata.

Gli appartamenti regolamentati dal fitto bloccato, da una sommaria indagine esperita

nelle varie zone della città, risultano ammon-tanti a circa il 5-6 per cento del numero complessivo considerato. Quindi un indice molto basso determinato da alcuni dati. Il costo delle pigioni in alcuni casi è venuto man mano adeguandosi al costo di mercato per le rivalutazioni ammesse per legge ma, soprattutto, per gli ammodernamenti eseguiti e concordati tra locatari e locatori, a fronte dell'aumento delle pigioni.

Allo sblocco volontario dei fitti hanno contribuito molteplici cause, quali la costruzione in proprio e l'acquisto di unità immobiliari che rappresentano una percentuale del 40 per cento dell'intero patrimonio immobiliare cittadino; la immissione sul mercato di appartamenti di nuova costruzione che, a fronte di un più elevato costo delle pigioni, hanno offerto ed offrono condizioni di abitabilità molto confortevoli e moderne in rapporto a quelle offerte dagli appartamenti di vecchia costruzione. Debbo però dire che ci sono centinaia di famiglie che vivono in condizioni ormai superate rispetto al minimo di decenza sanitaria ed urbanistica. Per esempio, il borgo medioevale è rimasto quasi intatto; proprietari di appezzamenti di terreno, che avevano quindi anche la proprietà della abitazione, sono rimasti in quelle abitazioni in condizioni necessariamente non soddisfacenti sul piano sanitario. Ecco perché abbiamo un indice così basso di fitti bloccati mentre un numero abbastanza alto di popolazione residente in abitazioni non idonee non può raggiungere la immissione in abitazioni sul mercato perché il loro reddito è rimasto stazionario.

La nostra città si trova localizzata in una area industriale che ha già avuto uno sviluppo eccezionale se pensiamo allo sviluppo di Aprilia, di Cisterna e di Pomezia. Ebbene, vediamo che molti sono venuti ad abitare nella nostra città per le condizioni ambientali, per il mare soprattutto. Abbiamo avuto la possibilità di ospitare tecnici, dirigenti, impiegati che hanno una remunerazione salariale abbastanza alta ed abbiamo così raggiunto gli indici che diceva il collega di Scandicci. Gli appartamenti spontaneamente lasciati liberi sono stati quindi o compravenduti da terzi cittadini che hanno provveduto ai necessari lavori di ammodernamento o sono stati ammodernati dagli stessi proprietari per essere riimmessi nel mercato libero.

Per alcuni casi, quali per esempio gli alloggi di tipo popolare gestiti dall'amministrazione comunale, si è verificato un aumento che è stato accettato, quindi concordato a li-

(1) Gli allegati sono pubblicati in fine del presente fascicolo.

vello di consiglio comunale e di affittuari, e che può ritenersi valutato da un minimo di 350 per cento ad un massimo di 800 per cento, riferentesi al periodo dal dopoguerra ad oggi. Spiego che dopo la guerra, per intervento del genio civile, furono costruite alcune abitazioni date in concessione a fitti bassissimi; questo indice di aumento va considerato col fatto che l'amministrazione comunale opera continuamente all'interno dei fabbricati per cui i costi di gestione sono elevatissimi. Causa non ultima di incentivazione e di accrescimento edilizio è il notevole incremento demografico che è stato determinato oltre che da ragioni di naturale aumento, anche dal continuo afflusso di immigrati, specie dal meridione, che hanno trovato collocazione nelle varie industrie sorte in prossimità della capitale e lungo l'asse pontino, nel quadro di incentivazione dell'area della Cassa per il mezzogiorno.

I dati relativi sono rappresentati dai seguenti indici: anno 1951 - n. 13.936 unità; anno 1961 - n. 17.973 unità; anno 1969 - n. 23.061 unità.

Io credo che la Commissione dovrebbe sollecitamente intervenire affinché effettivamente gli istituti per l'edilizia popolare possano affrontare e programmare un certo tipo di intervento in queste zone che vengono a recepire degli immigranti dal Mezzogiorno in cerca di una collocazione e che si trovano nella effettiva impossibilità di avere un appartamento adeguato come prezzo.

Abbiamo, in questo senso, una situazione veramente pesante perché vi sono operai con famiglia che pagano 40-45 mila lire di affitto ed il cui salario raggiunge, sì e no, le 100 mila lire mensili; metà di quello che percepiscono. Questo non può essere un fatto permanente poiché, in una situazione di espansione e di incentivazione per quanto riguarda le possibilità di collocamento nei posti di lavoro, occorre dare una sistemazione a questo problema. È stato accennato alla costruzione di asili nido; anche questo è un problema che va posto ma non abbiamo la possibilità di correre dietro a tutte queste richieste di servizi sociali data una incentivazione così rapida come quella esposta.

Il collega di Scandicci dice che il suo comune è a tre chilometri da Firenze, noi siamo a 60 chilometri da Roma ma, con le condizioni macroscopiche di Roma siamo come Scandicci rispetto a Firenze. Pensiamo che si debba essere necessariamente collegati ad una programmazione regionale; vedere quanto possa essere fatto per alleviare una situa-

zione che non può più esser sopportata quando il costo degli alloggi è nella misura del 50 per cento del salario che l'operaio può percepire.

Per quanto riguarda la situazione dei fitti bloccati, ho già detto e ripeto che il tutto si riduce per quelle condizioni obiettive che ho esposto ad un 5-6 per cento dell'intero patrimonio edilizio.

PRESIDENTE. Ringrazio il sindaco di Nettuno. Do la parola al sindaco di Nichelino, signor Angelo Prato.

PRATO, *Sindaco di Nichelino*. Signor Presidente, onorevoli deputati, desidero portare il ringraziamento mio e della mia amministrazione per la scelta fatta e che tocca da vicino un comune che ha il non invidiabile primato di aver raggiunto il più alto incremento demografico e di sviluppo, registrato nel territorio nazionale dalla fine della guerra ad oggi. Nichelino è posto, territorialmente, a sud della città di Torino, nella fascia industriale della FIAT-Mirafiori, in una zona quasi completamente pianeggiante che ha il suo punto più alto all'incirca sulla base della palazzina di caccia di Stupinigi ad una altitudine di 241 metri sul livello del mare ed il punto più basso verso porta Po, a 226 metri.

La posizione territoriale non è certo delle più opportune per uno sviluppo così intenso come abbiamo dovuto registrare dal 1945 ad oggi ma, evidentemente, ha influito su questo sviluppo la estrema vicinanza degli stabilimenti FIAT; quindi l'insediamento è avvenuto per comodità dei lavoratori che debbono fare il viaggio pendolare verso gli stabilimenti. Questo sviluppo si può indicare in cifre che sono molto indicative: alla fine del 1946, quindi alla fine della guerra, esistevano circa 6 mila vani costruiti con i vecchi sistemi in una zona di residenze agricole. A Nichelino è ed è rimasta ancora abbastanza sviluppata l'industria orticola specializzata e, già dalla fine della prima grande guerra fino al 1940, vi era stata una certa immigrazione di provenienza dalle zone del Veneto di operai venuti nel territorio della cintura torinese per portare il loro contributo di manodopera alle industrie meccaniche ed edilizie della metropoli torinese.

Quindi, la popolazione originaria residente è sempre stata in proporzioni relativamente basse, e questo ha contribuito a non acuire certi fenomeni di carattere sociale che si sono verificati in altri comuni dove l'immigrazio-

ne è subordinata soltanto alla fine della seconda guerra mondiale.

La situazione degli abitanti di Nichelino dal 1946 al censimento del 1951 era di 7.257 abitanti; nel censimento ufficiale del 1961 era salita a 14.882; il 30 aprile di quest'anno ha raggiunto 38.929 abitanti. Quindi, uno sviluppo che rapportato percentualmente è pari oggi a circa il 570 per cento.

Se vogliamo un momento considerare i fenomeni ed i problemi di carattere sociale che sono sorti da questi insediamenti così sproporzionati alle capacità ricettive di un centro che aveva una struttura assolutamente inadeguata, ci rendiamo conto di quali difficoltà le amministrazioni che si sono succedute hanno incontrato, di quali problemi, anche sociali, sono sorti, non soltanto per quanto riguarda l'insufficienza delle strutture e delle infrastrutture, ma anche i problemi di carattere umano e sociale che sono sorti da questo sviluppo; sviluppo che, è bene dirlo, non è mai stato determinato con la volontà delle amministrazioni comunali, ma da direttive, soprattutto da scelte, fatte al disopra delle volontà degli enti locali.

Oggi assistiamo al fenomeno che si ripete in modo particolare in questi ultimi mesi a Torino e nella immediata cintura, dello sviluppo degli stabilimenti Fiat, che, come saprete, dovranno assumere nei prossimi mesi 15.200 nuovi dipendenti; il che vuol dire assicurare una immigrazione di popolazione che sarà più vicina ai 100.000 abitanti che non agli 80.000 o 60.000 che sono stati denunciati in alcune indicazioni fornite dagli stabilimenti torinesi.

Tutto questo quando sappiamo benissimo che Torino ha limitatissime capacità di espandere le sue possibilità residenziali e quindi i comuni della cintura dovranno sopportare in misura estremamente sproporzionata alle loro possibilità, questa immigrazione.

L'immigrazione è stata favorita e determinata anche dal decentramento delle attrezzature industriali che sono state mano a mano mandate fuori della città di Torino con l'applicazione dei piani regolatori, senza contare che a volte le aree industriali all'interno del territorio della grande città erano trasformate in aree residenziali. Quindi, i denari che venivano ricavati dalla vendita delle aree in territorio della città di Torino, erano sufficienti per l'acquisto di aree nei territori dei comuni della cintura e per la costruzione di impianti ammodernati e adatti ai nuovi sistemi di produzione.

Per quanto riguarda l'indice di affollamento che abbiamo, possiamo considerarlo buono: 39.096 contro una popolazione di 38.909 abitanti. Dovremmo però dedurre da questo dato alcuni stabili che sono stati demoliti in questi anni, ma sono cifre irrilevanti poiché il patrimonio edile del comune di Nichelino è recentissimo, costituito quasi per l'85 per cento dal 1951 al 1968.

Il periodo di massima costruzione edilizia è avvenuto in conseguenza del *boom* economico che si è avuto nell'Italia settentrionale nel triangolo industriale a partire dal 1960 fino al 1963. In questo periodo a Nichelino sono stati costruiti circa 14.000 vani contro un insediamento di popolazione di soli 4.500 abitanti.

Questa sproporzionata produzione edilizia è da attribuirsi al mancato insediamento nel territorio del nostro comune degli stabilimenti delle Officine Viberti, officine che producono carrozzerie per autopullman e autoveicoli industriali. Era stato acquistato da questo gruppo industriale il terreno; poi è subentrata la congiuntura. Il terreno che la Viberti possiede a Torino doveva essere venduto ad un gruppo finanziario per la realizzazione di un quartiere; questo non essendo stato possibile, ha ritardato la costruzione del nuovo stabilimento. In previsione però dell'insediamento di questa grande industria, l'industria edilizia aveva sviluppato i suoi piani, approfittando di situazioni allora permesse dal programma di fabbricazione che il comune di Nichelino ha adottato nel 1958 e che il Ministero ha approvato nel 1959 con suo decreto. In questo strumento urbanistico erano previsti insediamenti con indici di cubatura che arrivavano fino a 7 metri cubi per ogni metro quadrato, considerando però l'area netta, mentre oggi abbiamo un piano regolatore, soltanto adottato, che ha ridotto nel dicembre 1967, in attuazione della legge ponte n. 765, una cubatura massima di 3 metri cubi per metro quadrato.

Ciò ha portato, a partire dal 1964 fino al 1967, ad un incremento di popolazione che ha toccato le 5.236 unità nel 1965, malgrado fossimo ancora in un periodo di recessione o per lo meno di stasi. Questo perché erano rimasti sfitti, quindi vuoti, quegli 11.000 vani che erano stati costruiti nel periodo dal 1961 al 1963. Questa situazione ha determinato nel periodo 1964-1966 anche una certa riduzione nel costo della casa ed una riduzione anche nei canoni di affitto; ma a mano a mano che la riserva di abitazioni si è andata esaurendo, automaticamente è cresciuto di nuovo il prezzo

delle abitazioni e conseguentemente il prezzo dei canoni di affitto.

Infatti, se guardiamo il prezzo medio del vano, che nel 1961 oscillava da un milione a vano a un milione duecentomila per costruzioni avanti caratteristiche più popolari o per costruzioni aventi caratteristiche che tendono alla signorilità, siamo passati nel 1962-63 ad un costo medio minimo di un milione e trecentomila per vano fino ad un massimo di un milione e settecentomila. Questi prezzi sono rimasti stabili fino alla fine del 1964. Agli inizi del 1965, in cui la lievitazione è ripresa, riscontriamo un prezzo medio di un milione e seicentomila; alla fine del 1965 fino a 2 milioni; nel 1966-67 di un milione e ottocentomila; 2 milioni e 200.000 alla fine del 1968; agli inizi del 1969, da 2 milioni e 200.000 prezzo minimo ad un prezzo massimo di 2 milioni e 800.000 lire a vano.

Dobbiamo considerare il vano tenendo conto che, da noi, sia per l'acquisto che per il canone di affitto, non vengono computati come vani il vano cucina, il vano bagno e il vano ripostiglio; quindi un alloggio di una camera da letto con pranzo e con i servizi.

Anche i prezzi degli affitti, vanno riportati a questi parametri: nel 1961 il prezzo medio di affitto di ogni vano andava dalle lire 4.000 alle lire 6.500; nel 1962-63 dalle lire 6.500 alle lire 8.500 e così pure nel 1964; nel 1965 si comincia a salire, dalle lire 7.500 alle lire 9.500; nel 1966-67 dalle lire 8.000 alle lire 10.000; nel 1968 dalle lire 9.000 alle lire 11.000 e nel 1969 dalle lire 9.500 alle lire 11.500. Questi prezzi vanno sempre riferiti agli alloggi costruiti dopo la fine della ultima guerra mondiale e non riguardano invece i 6.000 vani costruiti prima del 1946 i quali sono quasi completamente mancanti di servizi interni; alcuni hanno i servizi esterni; altri, invece, hanno i servizi comuni in fondo al ballatoio oppure addirittura nei cortili.

Sarà quindi opportuno che io indichi quali sono i limiti della edilizia pubblica in relazione alla produzione della edilizia privata. A Nichelino sono stati costruiti dal 1945 al 1968 503 vani dall'Istituto autonomo case popolari e dall'INA-Casa; una percentuale molto bassa, che non raggiunge neanche il 4 per cento. Se pensiamo che nel piano nazionale di programmazione si prevede che la quota minima di abitazioni da costruire da parte degli enti pubblici deve raggiungere il livello medio del 25 per cento, ci rendiamo conto del distacco che ancora esiste e che deve essere colmato per raggiungere una situazione soddisfacente sul mercato delle case.

Da parte del comune di Nichelino sono state fatte tutte le pressioni possibili perché questa edilizia potesse essere realizzata. Abbiamo adottato il piano della legge n. 167 nel 1964 e il piano è stato approvato dal Ministero nel 1967; soltanto in questi prossimi mesi sarà possibile dare inizio alle prime costruzioni dell'Istituto autonomo delle Case popolari e della GESCAL.

Vorrei qui far rilevare che, mentre dal 1° settembre 1967 chiediamo ai proprietari, ai costruttori di assolvere alle spese di urbanizzazione primaria e, nei casi delle lottizzazioni autorizzate, anche le urbanizzazioni secondarie, dobbiamo constatare, purtroppo, che anche la GESCAL rifiuta, malgrado le precise disposizioni di legge, di acquistare le aree se non limitatamente allo spazio indispensabile per erigere le costruzioni; questo perché partono dal principio di realizzare il maggior numero di vani in relazione alle loro disponibilità. Ci siamo opposti a questa impostazione perché riteniamo non sia pensabile un insediamento di quartieri che diventerebbero dei veri e propri ghetti dato che verrebbero a mancare delle aree per i servizi e per le infrastrutture, perché sappiamo tutti che le disponibilità finanziarie degli enti locali sono generalmente insufficienti. Il nostro comune ha subito un fortissimo incremento immigratorio e demografico, di popolazione estremamente giovane. Soltanto nel 1968 sono nati a Nichelino 1027 bambini il che dà la precisa sensazione dell'indice di natalità e dimostra la vitalità della popolazione; è una dimostrazione palese che gli immigrati sono tutti giovani e lasciano la loro terra di origine e vengono a insediarsi vicino alla grande città dove hanno trovato una sistemazione ed un posto di lavoro. Parlo a nome di Nichelino, ma lo stesso quadro potrebbe essere delineato per tutti i comuni della cintura torinese ed ieri ho avuto un incontro, per circostanze del tutto particolari, che riguarda proprio la situazione che si è venuta a determinare nell'*hinterland* torinese per il problema della casa. La situazione di Nichelino è la fotografia di tutti i 23 comuni della cintura industriale torinese.

Potremmo sintetizzare la situazione in questi termini: da noi, il problema non è tanto quello di trovare i posti di lavoro; chiunque arriva può andare all'ufficio di collocamento e trovare decine di sistemazioni o nella industria metalmeccanica o nell'industria edilizia; il dramma, invece, comincia quando il lavoratore si rivolge al Comune, fa il giro dei cantieri, si rivolge ai proprietari di

case e, quando ha fatto tutta la *via crucis* delle peregrinazioni, si rivolge allo stesso sindaco e viene a chiedere un alloggio. Il dramma delle persone che dormono nelle sale di attesa delle stazioni ferroviarie, che dormono in cantieri edili, in baracche, che sono la sistemazione provvisoria. Ma questa situazione diventa tragica quando le famiglie sono meridionali e vogliono unirsi ai capi famiglia e quindi raggiungono il lavoratore che ha già trovato una sistemazione. Allora abbiamo una sistemazione temporanea e provvisoria presso dei parenti o dei conoscenti e questa situazione può andare avanti per qualche tempo, poi scoppiano i conflitti sociali. Abbiamo situazioni di coabitazione che sono riprovevoli sotto l'aspetto civile e sotto l'aspetto morale. E di qui nascono condizioni che portano poi alla prostituzione, alla delinquenza minorile, a situazioni che debbono essere deprecate e quindi impedito sotto l'aspetto di una convivenza civile ed umana.

Ho riferito della riunione avuta con i colleghi della cintura torinese. È stata da me convocata nel municipio della nostra città perché, venerdì sera, in seguito ad una manifestazione che è stata organizzata dal comitato degli inquilini, la Giunta comunale ed i capi gruppo consiglieri hanno ricevuto una delegazione di questi rappresentanti. Essi chiedevano al sindaco ed alla amministrazione delle assicurazioni affinché fosse bloccato lo spettro degli aumenti di fitto ed un blocco temporaneo della esecuzione degli sfratti. Poiché né il sindaco né gli amministratori erano in grado di dare assicurazioni se non l'appoggio e la promessa di interessamento presso le autorità prefettizie, il comitato degli inquilini e gruppi di studenti della facoltà di architettura della città di Torino hanno ritenuto di restare in seduta permanente effettiva, convocando successive assemblee nell'aula della sede consigliare che, fino a questa mattina alle 11, quando sono partito da Torino, erano ancora occupate da questi lavoratori e studenti.

Quindi io ritengo che sia opportuno sottoporre all'attenzione di questa Commissione la necessità che a tale problema si dia una soluzione, il più rapidamente possibile e il più possibile rispondente alle necessità delle nostre popolazioni.

Non è sufficiente - lo abbiamo trasmesso a tutti in una lettera che abbiamo inviato ai 12.500 capifamiglia residenti nel nostro comune - che gli inquilini possano usufruire dell'opera di una commissione comunale conciliativa degli affitti. È un tentativo di carat-

tere morale e civile che abbiamo tentato di fare per venire incontro alle esigenze di una popolazione che in una percentuale alta non è nemmeno in grado di leggere le comunicazioni che ricevono dagli amministratori degli stabili e dai proprietari. Per cui, una delle decisioni prese ieri è stata quella di istituire presso le singole amministrazioni comunali o una sede centrale, delle sedi di consulenza legale, proprio per venire incontro e dare un sostegno alle migliaia di inquilini che in questi ultimi tempi hanno avuto delle richieste di aumento degli affitti. Ove questi aumenti non vengano accettati, pende su di loro la spada di Damocle della richiesta di convalida dello sfratto.

Poiché la legge del 1967 ha sì bloccato i canoni degli affitti, ma non ha bloccato i contratti, gli inquilini si trovano nella condizione o di accettare l'aumento oppure di cercare un altro alloggio che non riescono a trovare.

Vorrei che qualcuno avesse l'esperienza nostra, di vedere famiglie intere arrivare in comune con i bambini. Io provo un dramma che non so come descrivere, perché immagino se dovessi arrivare a casa e vedere i miei figli e non sapere come trovare una sistemazione. Quindi dobbiamo guardare questo problema soprattutto non soltanto sotto l'aspetto giuridico legale e dell'equità: sono i principi di carattere civile e morale che non possiamo disconoscere quando affrontiamo questo problema.

Quindi, le richieste che ci permettiamo sottoporre all'attenzione di questa Commissione sono quelle di un intervento immediato affinché sia possibile con decreto-legge o con provvedimento di carattere parlamentare arrivare quanto meno al blocco temporaneo degli sfratti, poiché oggi siamo costretti a chiedere clemenza, ad implorare dai pretori una dilazione nell'esecuzione degli sfratti, e questo occupa quasi il cinquanta per cento delle nostre attività a Nichelino.

È pur vero che il pretore ha fornito dei dati che non potrebbero essere impressionanti: 70 casi negli ultimi sei mesi di intimazione di sfratto e 35 eseguiti, ma quante sono a monte le lettere di disdetta dei contratti, di richiesta di aumento degli affitti che sono arrivate?

Abbiamo la sensazione che il problema vada affrontato sotto l'aspetto sociale, in tempo perché non esploda poi la situazione che potrebbe avere risultati estremamente dolorosi e negativi. Riteniamo logico ed opportuno che in un quadro più vasto si arrivi alla

definizione del parametro per stabilire finalmente il principio dell'equo canone sulla base del quale l'inquilino avrà una tutela che gli deriva dalla legge e non soltanto da un impegno morale, che può essere quello di chiamare dinnanzi alla commissione comunale il proprietario. Ci sono anche degli strozzini che si rifiutano di aderire di presentarsi davanti alla commissione e non vogliono sentire ragioni.

Quindi, se non c'è una costrizione di carattere morale, lo Stato, attraverso le sue leggi, deve arrivare a garantire tutti i cittadini con delle forme che non possono essere lasciate al principio morale o alla iniziativa del cittadino.

È una situazione estremamente grave, non soltanto nel comune di Nichelino ma per tutti i comuni della cintura torinese e della stessa città di Torino, che ha dei prezzi di affitto che sono certamente più alti dei nostri, quindi sempre meno accessibili alle tasche dei lavoratori, anche di quei lavoratori della Fiat che in Italia si crede siano i meglio retribuiti

mentre in effetti constatiamo che a Torino oggi la retribuzione è più alta nelle industrie satelliti della Fiat, quando si consideri che un operaio qualificato della Fiat non raggiunge mai le 120.000 lire al mese.

Abbiamo sviluppato a Torino un sistema di produzione e di consumi che porta anche la famiglia dell'immigrato poco provveduto a mettere come prima meta dei loro traguardi la conquista dell'automobile, dimenticando che i loro figli hanno bisogno di assistenza morale, magari di mangiare meglio, di essere istruiti meglio, di avere una possibilità di preparazione, di istruzione che li potrà immettere nella società con condizioni di preparazione migliore.

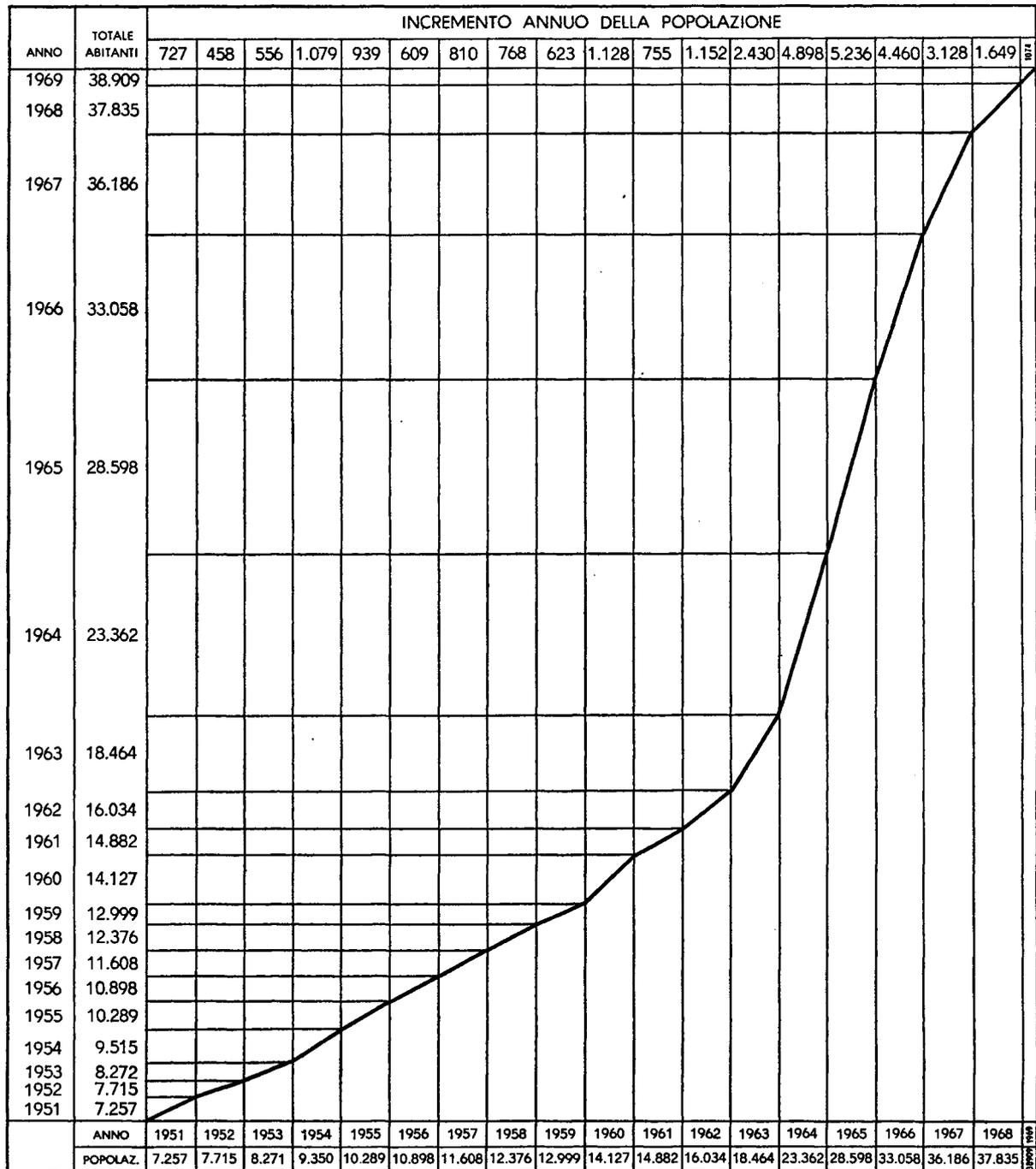
Purtroppo, la società dei consumi ha anche questo sfasamento; però, se siamo persone responsabili dobbiamo fare in modo che queste storture vengano modificate con gli interventi delle leggi dello Stato.

Ringrazio ancora la Commissione, presentando le seguenti tabelle statistiche relative al comune di Nichelino.

AUMENTO DELLA POPOLAZIONE DAL 1951 AL 1969

	TOTALE	Incremento	Esistente
Anno 1951	6.530	727	7.257
» 1952	7.257	458	7.715
» 1953	7.715	556	8.272
» 1954	8.272	1.079	9.315
» 1955	9.315	939	10.289
» 1956	10.289	609	10.898
» 1957	10.898	810	11.608
» 1958	11.608	768	12.376
» 1959	12.376	623	12.999
» 1960	12.999	1.128	14.127
» 1961	14.127	755	14.882
» 1962	14.882	1.152	16.034
» 1963	16.034	2.430	18.464
» 1964	18.464	4.898	23.362
» 1965	23.362	5.236	28.598
» 1966	28.598	4.460	33.058
» 1967	33.058	3.128	36.186
» 1968	36.186	1.649	37.835
» 1969 al 30 aprile	37.835	1.074	38.909

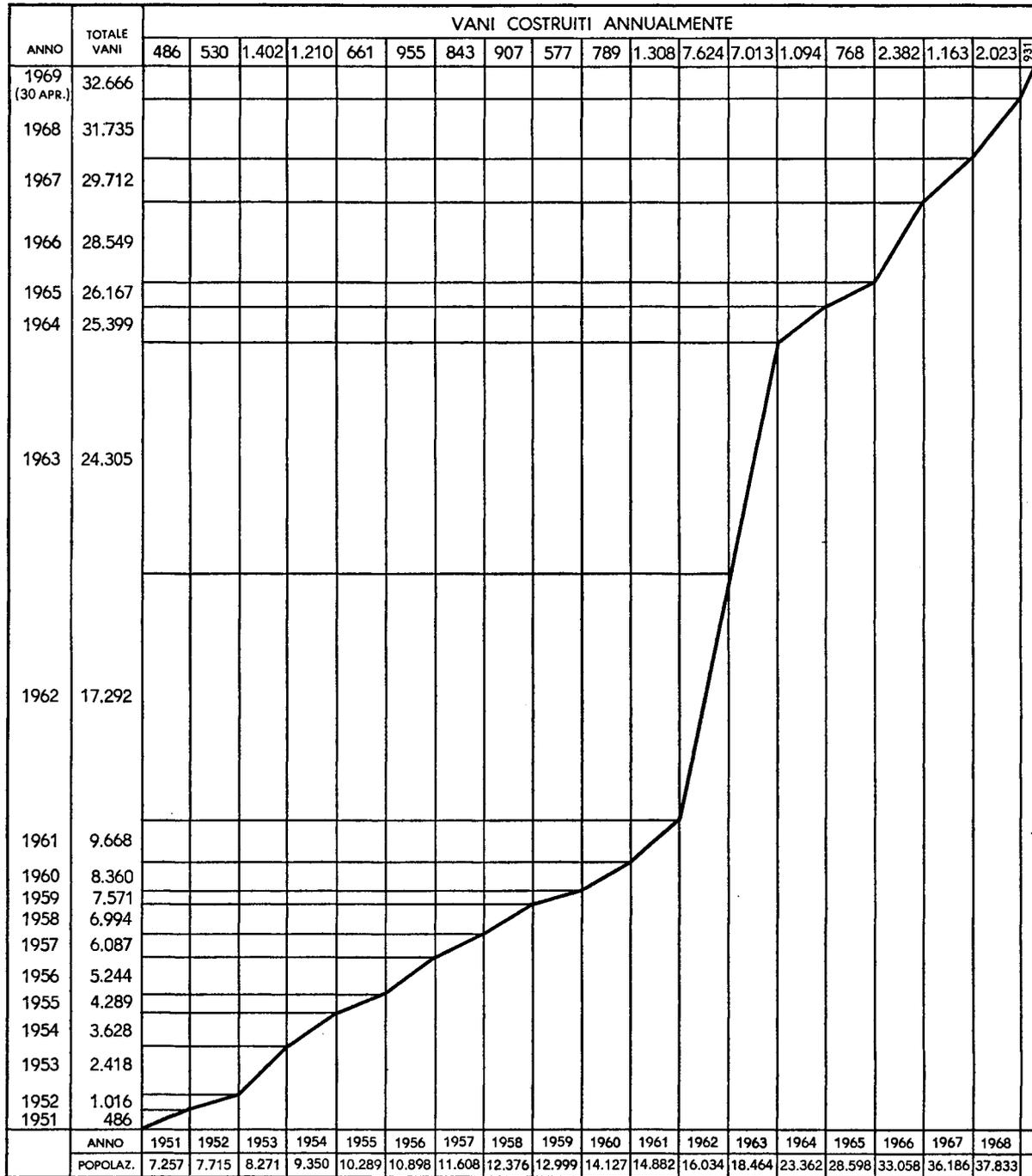
COMUNE DI NICHELINO



VANI ESISTENTI NELL'ANNO 1951
E VANI COSTRUITI SUCCESSIVAMENTE FINO AL 30 APRILE 1969

	Esistenti	Costruiti	TOTALE
Anno 1951	6.530	486	7.016
» 1952	7.016	530	7.546
» 1953	7.546	1.402	8.948
» 1954	8.948	1.210	10.158
» 1955	10.158	661	10.719
» 1956	10.719	955	11.674
» 1957	11.674	843	12.517
» 1958	12.517	907	13.424
» 1959	13.424	577	14.001
» 1960	14.001	789	14.790
» 1961	14.790	1.308	16.098
» 1962	16.098	7.624	23.722
» 1963	23.722	7.013	30.735
» 1964	30.735	1.094	31.829
» 1965	31.829	768	32.597
» 1966	32.597	2.382	34.979
» 1967	34.979	1.163	36.142
» 1968	36.142	2.023	38.165
» 1969 al 30 aprile	38.165	931	39.096

COMUNE DI NICHELINO



COSTO DEI VANI DAL PERIODO 1961 AL 1969

Anno 1961 . . .	costo medio di ogni vano da L. 1.000.000 a L. 1.200.000
» 1962-63 . . .	» » » » 1.300.000 » » 1.700.000
» 1964 . . .	» » » » 1.300.000 » » 1.700.000
» 1965 . . .	» » » » 1.600.000 » » 2.000.000
» 1966-67 . . .	» » » » 1.800.000 » » 2.200.000
» 1968-69 . . .	» » » » 2.200.000 » » 2.800.000

CANONE DI AFFITTO PER OGNI VANO DAL PERIODO 1961 AL 1969

Anno 1961	affitto di ogni vano da L. 4.000 a L. 6.500
» 1962-63	» » » » 6.500 » » 8.500
» 1964	» » » » 6.500 » » 8.500
» 1965	» » » » 7.500 » » 9.500
» 1966-67	» » » » 8.000 » » 10.000
» 1968	» » » » 9.000 » » 11.000
» 1969	» » » » 9.500 » » 11.500

PRESIDENTE. Ringrazio il sindaco di Nichelino e prego il sindaco di Roma di prendere la parola.

SANTINI, *Sindaco di Roma*. Ringrazio di essere stato invitato, pur facendo rilevare che se ci aveste inviato un prontuario sarebbe stato più facile rispondere.

L'incremento dell'edilizia a Roma è evidente. Noi che nel 1946 avevamo 1.100.000 abitanti e nel 1961 2.200.000, attualmente abbiamo 2.700.000 abitanti, con un aumento medio di 70-75.000 unità annuali, che si è leggermente ridotto negli ultimi anni, intorno alle 60-65.000 unità all'anno.

A Roma non c'è una mancanza di vani, perché abbiamo appartamenti invenduti, appartamenti sfitti.

C'è il fatto che abbiamo contemporaneamente persone che abitano in baracche od in case malsane o in case che non sono addirittura tali. Vorrei anzitutto dire che abbiamo un primo fenomeno, quello del vecchio centro storico, che distinguerei in due parti, la parte

prima del 1870 e la parte *post* 1870 cioè la parte storica e la parte umbertina. In questa zona vivono 220 mila persone, cioè circa 70 mila famiglie delle quali possiamo considerare che circa 10 mila vivano in condizioni agevoli, cioè in palazzi o comunque in case ripristinate, mentre le altre sono divise a metà tra case veramente inabitabili (e chi conosce Roma può riferirsi alle case di via dei Cappellari, di Tordinona) o case che sono scarsamente confortevoli; tutte quelle del gruppo del periodo umbertino e *post* umbertino, dal 1870-80 al 1915. Queste ultime, quando parlerò di coloro che hanno bisogno di una casa, non le considererò perché una casa la hanno. Ma dal punto di vista dell'abitazione civile è opportuno aggiungere la cifra di circa 45-50 mila famiglie che abitano in case per metà contrarie all'igiene e per metà in discutibili condizioni.

Fatte queste premesse veniamo ad altre cifre.

A Roma esistono 760 mila famiglie. Debbo però aggiungere che ci sono 40 mila apparta-

menti affittati a non iscritti al comune ma che hanno la residenza nella città di Roma. Di questa cifra di quasi 800 mila famiglie, 220 sono proprietari di appartamenti, cioè il 27 per cento; 90 mila, cioè circa l'11 per cento, abitano in case costruite a norma delle leggi che regolano l'edilizia economica e popolare; 50 mila in case dell'INCIS o di altri interventi di carattere popolare; 10 mila vivono in baracche. Abbiamo 10 mila baracche con un numero di famiglie leggermente superiore, intorno a 12 mila famiglie, perché in certe baracche vive più di una famiglia. Abbiamo poi 50 mila famiglie in coabitazione e subaffitto (coabitazione con famigliari; subaffitto quando pagano un fitto); gli altri 430 mila sono invece in appartamenti in affitto, dei quali 140 mila in fitto sbloccato e 290 mila a fitto bloccato con differenza di prezzo. Affitto sbloccato 18 per cento; affitto bloccato 36 per cento; edilizia economica e popolare 11 per cento; aspettano ed aspirano ad una casa, cioè vivono in baracche o in subaffitto, 8 per cento.

Tutte queste percentuali vanno in parte modificate da quel certo numero di 40-45 mila appartamenti del centro storico occupati da persone che aspirano ad avere una casa in zone più confacenti alla vita odierna.

Per gli appartamenti di proprietà di privati ad affitto bloccato oppure ad affitto bloccato e poi sbloccato, con un canone di circa 10 mila lire a stanza, un appartamento di tre stanze (5 vani) viene a rappresentare un fitto di circa 50 mila lire. Questo è un fitto bloccato nel 1963 e parliamo di case costruite dal decennio della penultima guerra fino alla fine dell'ultimo conflitto, quindi bloccate, sbloccate e ribloccate. Per le case costruite successivamente abbiamo un fitto leggermente superiore che si aggira sulle lire 12.300 a stanza, ma sempre bloccato, per cui tre stanze con servizi vengono sulle 70-74 mila lire. Se invece andiamo agli appartamenti a fitto sbloccato arriviamo intorno alle 16.300 lire a stanza con una differenza quindi del 60 per cento nei confronti delle case più vecchie o del 50 per cento nei confronti delle case più recenti.

Lo sblocco significherebbe, quindi, per il 37 per cento della popolazione romana un aumento che va dal 30 al 60 per cento e dovendo considerare che, grosso modo, gli appartamenti sono metà e metà per categoria, il terzo della popolazione romana subirebbe un aumento sul prezzo attuale, pari al 45 per cento di quanto oggi paga.

Vi è il problema dell'edilizia economica e popolare. L'edilizia economica e popolare ha un fitto medio che è di 5644 lire a stanza,

quindi andiamo sulle 18 mila lire ad appartamento di due stanze. Ci sono appartamenti di vario tipo. Abbiamo appartamenti che sono stati costruiti in tempi molto remoti, il cui fitto neppure è rapportato al costo economico al tempo della costruzione e nemmeno alle spese di manutenzione; abbiamo così appartamenti costruiti prima dell'ultimo conflitto il cui costo poteva essere di 1.000 lire e che sono saliti sulle 7-8 mila lire, quindi il costo a stanza non supera le lire 2.500; abbiamo appartamenti costruiti successivamente all'ultimo conflitto, il cui costo a vano è da 2.500 a 3.000 lire, salvo qualche caso di adeguamento; abbiamo appartamenti recenti, di carattere migliore che però hanno fitti che sono notevoli come quel gruppo di case a via Vedana, cioè lungo la Cristoforo Colombo, dove tre camere con bagno e cucina costano intorno alle 27-28 mila lire al mese, e di conseguenza, diventa difficile per certi ceti accedere alla casa popolare a tali prezzi.

C'è poi un altro problema. Siccome gli Istituti dispongono di vaste aree e su di esse realizzano vari tipi di case in base a diverse leggi, abbiamo appartamenti vicini, alle volte con caratteristiche uguali, ma che hanno fitti differenziati e questo provoca risentimenti ed accentuata morosità perché chi deve pagare per il suo appartamento 25 mila lire non vuole assoggettarsi a quel pagamento dato che il suo compagno di lavoro, che abita nell'appartamento di fronte, paga meno di lui.

Quindi, una cosa opportuna da fare è un tentativo di uniformare il problema dei fitti dell'edilizia economica popolare. Peggio ancora quando si tratta della legge n. 640, dove si accentua questa differenza.

Cosa ha fatto il comune di Roma finora? Il comune, secondo quanto prevede la legge, deve provvedere ai dormitori, che servono solo nei confronti di coloro che hanno motivi di emergenza oppure di quelli che vengono fermati dalla polizia perché dediti al vagabondaggio. Quindi non è una soluzione. Allora abbiamo acquistato o affittato ottomila appartamenti, in cui abbiamo indirizzato famiglie per vari motivi. Il primo grosso gruppo di questi appartamenti servirono nel 1950-51 per liberare le scuole, che erano completamente occupate da sfollati durante la guerra, ed anche Villa Gordiani. Successivamente abbiamo preso altre iniziative per i baraccati e per le case di proprietà sui cui terreni andavano localizzate opere del piano regolatore. Non potendo procedere ai lavori, è più conveniente per l'amministrazione dare un appartamento che stare fermi con un'opera già appaltata.

Altro argomento, quando siamo di fronte a casi particolari di gravità. Per esempio, il San Michele che minacciava di crollare: si è dovuta trovare una soluzione immediata per 180 famiglie.

Abbiamo trovato anche un altro sistema, quello di dare 18 mensilità di pigione calcolata su un fitto medio a colui che se ne va da un appartamento da demolire o da una baracca. Cioè un anno e mezzo di fitto. Però questo sistema, che ha dato peraltro notevoli risultati, ha un difetto: proprio oggi, che è circa un mese che si sono completati i primi 18 mesi, queste persone sono venute a dirci: « Adesso come facciamo? ». Perciò stiamo cercando di dare 12 mensilità di fitto medio e 12 di mezzo fitto, per educarli al pagamento del fitto.

Il baraccato che va in questa casa, non paga la pigione; alle volte non può pagarla. Le sue 100.000 lire le ha suddivise non considerando il fitto. Il giorno che gli diamo una casa per ventimila lire al mese, diventa una spesa in più di quella sostenuta fino allora. Quindi, occorre una lenta educazione al pagamento; occorre dargli il tempo che i figli comincino a lavorare, che la moglie trovi una occupazione. È in corso un tentativo in questo senso, ma non sappiamo se sarà approvato in sede tutoria, di una convenzione tra il comune di Roma e l'Istituto case popolari. Cioè, anziché costruire altre case, che riusciamo tra l'altro a costruire con molte difficoltà, vorremmo invece inserire nella parte ordinaria del bilancio un contributo all'Istituto case popolari. Cioè, se una casa viene a costare ventimila lire al mese, con il contributo del comune potrebbe costare quindici. In questo caso il comune ha facoltà di designare i destinatari.

Vogliamo tornare al sistema di assegnazione preesistente al 1960, per cui il prefetto trasferiva un gruppo di baraccati in un altro posto? Abbiamo un caso: San Basilio. È nato dalla demolizione di quello che preesisteva al Villaggio Olimpico, cioè i baraccamenti di Villa Glori.

Cosa preoccupò nel 1960-61 il Governo italiano? che questo sistema faceva sì che un insieme di persone socialmente deteriorate fossero trasportate tutte insieme in un altro posto rendendo immutata la situazione. Si pensò che scegliendo le famiglie una per una, si potesse giungere ad una mescolanza tra elementi socialmente più idonei e meno idonei ad arrivare così a migliorare la situazione. Con questo sistema però non sono più scomparse le baracche; infatti, trasferendo una famiglia alla volta, quella baracca viene subito

rioccupata, mentre invece quando si tratta di un'intera zona liberata, quella zona viene recintata e le baracche demolite.

Mi risulta che da parte del Ministero dei lavori pubblici si è già da tempo su questa strada e già prima delle ultime elezioni politiche il ministro Mancini era per questa tesi e mi pare che abbia preso negli ultimi tempi un provvedimento in questo senso.

TODROS. Sì, ma il finanziamento è andato per le autostrade.

SANTINI, *Sindaco di Roma*. Un provvedimento che è attualmente allo studio per la città di Roma, prevede, per la eliminazione delle baracche, che l'assegnazione sarà fatta dal sindaco, d'accordo con il presidente dell'Eca, ecc., dopo aver scelto la località da bonificare. Questo è un provvedimento predisposto dal Ministero dell'interno e che è allo studio del Ministero del tesoro nella speranza di avere i necessari finanziamenti.

TODROS. Quale è il contributo annuale previsto in bilancio per quegli aiuti delle diciotto mensilità di pigione?

SANTINI, *Sindaco di Roma*. Non ricordo la cifra esatta; gliela farò conoscere. È una spesa certamente molto grossa.

La legge n. 167. Abbiamo fatto un programma molto vasto, forse troppo: 5.000 ettari. Attualmente abbiamo in approntamento avanzato il gruppo di Spinaceto e di Tor dei Cenci, per 35.000 stanze, pari a 7.000 appartamenti circa.

La difficoltà della legge n. 167, in aggiunta alle altre, è stata quella della mancanza di finanziamento.

Noi presentammo un piano che prevedeva 44 miliardi l'anno; ne abbiamo avuti 10.500; la legge è scaduta e non è stata più rinnovata; abbiamo avuto 7 miliardi perché il terzo lo abbiamo adesso avendo dato una garanzia comunale a copertura dei 10 miliardi; poi abbiamo un affidamento di 15 miliardi in aggiunta ai 10.500 in attesa di una garanzia comunale ed essendo il comune in attesa di garanzie, non si hanno questi finanziamenti.

Altri difetti della legge n. 167: il fatto dell'esproprio, per cui, dopo aver fatto il conto economico degli appartamenti e dei terreni che si cedono, il costruttore fa il consuntivo del costo dell'appartamento ed il comune o ci rimette la differenza o deve rifare tutti i conti e questo è un guaio per le cooperative.

Credo di aver esposto, grosso modo, tutte le cose che mi ero segnato.

Che cosa si può fare? Intanto, incrementare se è possibile, l'edilizia economica e popolare altrimenti non arriveremo mai a dare le case a 20 mila lire al mese, somma che già, per qualcuno, è forte ed ho già detto che le case a 20-30-32 mila lire sono case che possono essere affittate solamente da certi operai e da certi impiegati perché non tutti riescono ad arrivarci. Bisognerebbe sviluppare l'edilizia popolare e, possibilmente, arrivare in qualche modo, ad ammettere il contributo del comune e ad aumentare il contributo dello Stato.

Queste sono le varie difficoltà che si presentano se si vuol dare maggiore sviluppo alla legge n. 167 e l'argomento di fondo mi pare sia: è possibile oggi, sbloccare i fitti? C'è un problema di giustizia perché tra i proprietari che hanno il fitto sbloccato e quelli che hanno il fitto sbloccato sorge la domanda: perché io debbo pagare per conto della comunità? C'è un proprietario che ha un suo reddito ed un altro che non lo ha. È, questo, certamente un problema che va risolto, cercando di evitare turbamenti notevoli nella popolazione ed a Roma, poiché un terzo della popolazione avrebbe un maggior onere, pari, mediamente, al 40-45 per cento.

PRESIDENTE. Ringrazio il sindaco di Roma e prego i rappresentanti dei comuni, finora ascoltati, di voler restare a disposizione dei colleghi parlamentari che intendessero porre dei quesiti.

Io vorrei fare una domanda ai sindaci presenti. Ho apprezzato in tutti una capacità di dare indicazioni statistiche estremamente precise mentre l'ISTAT non è in grado di farlo. Vorrei sapere quale è il metodo con cui sono arrivati a questo tipo di indicazioni. Sono forme così, più o meno - parlo anche di piccoli comuni, piccoli per modo di dire - di ricerca attraverso estrapolazioni di cognizioni personali; contatti del sindaco con i suoi amministrati o attraverso dati di uffici organizzati?

Desidererei sentire il sindaco di Nichelino.

PRATO, Sindaco di Nichelino. Per quanto riguarda il costo medio dei vani abbiamo una documentazione di accertamento che viene fatta costantemente nel contatto immediato che possiamo avere nei nostri uffici tecnici all'atto della concessione della licenza di abitabilità, quando si effettua il sopralluogo per la liquidazione dell'imposta di consumo sul

materiale da costruzione la dichiarazione di conformità dello stabile in relazione al rilascio della licenza edilizia. Il tecnico comunale, in queste occasioni, provvede al rilevamento dei dati tecnici e chiede agli occupanti degli appartamenti il prezzo dell'immobile.

Per quanto riguarda il costo medio degli affitti e pur ricevendo alcune accuse e osservazioni di non osservanza delle norme costituzionali, quando le famiglie vengono a chiedere la residenza, facciamo allegare alla denuncia una ricevuta dell'affitto e quindi una dichiarazione del proprietario dell'alloggio se l'alloggio è dato in fitto; se invece l'alloggio è abitato dal proprietario questi deve presentare la dimostrazione della proprietà. Questo, non per sapere quanto pagano ma per evitare certi fenomeni di coabitazione che hanno portato ad altri fenomeni di carattere sociale.

Rilevando, quindi, da queste ricevute, noi abbiamo via via i dati che ho portato qui e che sono allegati alla documentazione.

Anche noi abbiamo notato la grande differenza che esiste in generale fra i dati forniti dall'Istituto centrale di statistica e i dati che possiamo ottenere noi, specie quando piccoli comuni come il nostro, sono riusciti a rilevarli perché gli amministratori si sono resi conto della necessità di avere dei dati per poter intervenire nei problemi.

La prima cosa che si richiede a un amministratore è che egli si procuri dei dati probanti per poter eseguire i piani per lo sviluppo dell'edilizia scolastica, della fognatura ecc. Abbiamo del personale che si dedica esclusivamente a questa attività e che è alle dipendenze del sindaco o dell'assessore al bilancio ed alla programmazione che cura questi dati. Abbiamo riscontrato che i problemi affrontati sulla base di dati forniti dal comune, se pure non si riesce a risolverli - nelle nostre condizioni di sviluppo così rapido, quando arriviamo abbiamo sempre soluzioni che sono inadeguate - pure rientrano in una impostazione di una politica di intervento che, appunto, può essere basata soltanto su una seria documentazione.

Farò poi riferimento, per quanto riguarda una riunione dell'Amministrazione provinciale, al problema del rifornimento idrico, per il piano di acquedotto. Il famoso piano nazionale ci ha fatto sorridere quando abbiamo visto che il comune di Nichelino, secondo il Ministero dei lavori pubblici, dovrebbe avere, così il Ministero aveva previsto, 25 mila abitanti nel 2015 quando ne abbiamo 30 mila oggi. Adesso hanno modificato il piano in misura anche un po' sproporzionata perché

nel piano regolatore prevediamo di arrivare a 60 mila abitanti e non ai 70 mila previsti.

Io non so, può darsi che l'ISTAT commetta degli errori per inadeguatezza dei dati o trascuratezza dei dati forniti dai comuni. Quindi non voglio dire che l'Istituto centrale di statistica non funziona; probabilmente ci sono delle inadempienze e dei difetti anche da parte dei comuni.

Però penso, dalla poca esperienza avuta, che dobbiamo rilevare che in Italia la statistica non è ancora una scienza che abbia fatto molto progresso.

PRESIDENTE. Il mio non era un rilievo all'ISTAT. Notavo solo che loro sindaci erano in grado di dare indicazioni abbastanza precise.

BARBIERI, Sindaco di Scandicci. I dati riferiti per Firenze sono frutto di ricerche fatte appositamente dall'Ufficio statistica del comune di Firenze in collaborazione con la Università. Quelli invece relativi a Scandicci derivano, quelli per la popolazione, dall'anagrafe, poi dall'Ufficio statistico e sviluppo economico del comune. Si è istituita una anagrafe scolastica, un'anagrafe su tutti quelli che vanno a lavorare. C'è poi una forma di controllo empirico: le agenzie di collocamento degli affitti e di vendita dei locali.

C'è poi l'ufficio assistenza. Quando si deve ricorrere a questa forma di assistenza di integrazione del fitto, l'Ufficio chiede la ricevuta della locazione.

OLMINI. Tutti i sindaci, e per Milano lo assessore, che hanno parlato, hanno indicato come una delle esigenze quella dello sviluppo della politica dell'edilizia economica popolare. È questo un aspetto della questione. Però la nostra Commissione è di fronte anche alla esigenza di regolamento del blocco che dovrà scadere a fine d'anno.

Desidero sapere dal sindaco di Roma e dall'assessore di Milano se hanno una opinione loro personale, o del gruppo di maggioranza che rappresentano, relativamente alla regolamentazione dei fitti. I comuni più piccoli, anche se di grande espansione, hanno detto qualcosa a questo riguardo, in particolare i sindaci di Scandicci e di Nichelino, che sono per una regolamentazione degli affitti.

L'altro problema specifico si riferisce ad una esperienza di Milano, che riguarda il diritto di superficie. Vorrei sapere se questa esperienza è stata positiva.

Questa esperienza il comune di Milano pensa di portarla avanti? C'è una esperienza analoga a Roma? Si ritiene una esperienza estensibile?

CALVI. Siccome tutte le persone che vengono qui si soffermano sulla questione dell'equo canone, vorrei sapere cosa s'intende per equo canone. Anche con i sindacati è venuto fuori l'equo canone o canone congruo. Equo canone vuol dire nei confronti di quello che posso pagare; congruo canone vuol dire tener conto della remunerazione del capitale. Vorrei sentire un po' cosa ne pensano.

Per esempio, il sindaco di Roma ha detto che anche a 20.000 lire al mese un alloggio è già caro per qualcuno.

AMENDOLA PIETRO. Il sindaco di Nichelino ha chiesto, in relazione alla situazione drammatica che esiste nel suo paese, dei provvedimenti immediati, senza attendere la regolamentazione generale delle locazioni urbane, facendo presente, tra l'altro, il fatto che il blocco del 1963 blocca soltanto i canoni e non i contratti, sicché si assiste a questa ondata di richieste di aumento da parte dei proprietari degli alloggi. Ha richiesto un decreto-legge che blocchi gli sfratti. Non intendeva forse un decreto-legge che estendesse il blocco del 1963 anche al blocco dei contratti?

Seconda domanda. Alcuni sindaci ci hanno elencato, nel corso degli anni, la dinamica ascensionale dei costi-vano nei loro centri abitati. Sono essi anche in grado di precisare quale percentuale, su questo aumento dei costi-vano, va addebitata all'aumento del costo delle aree fabbricabili? In che misura ha inciso o incide il costo delle aree fabbricabili su questi costi-vano che raggiunge livelli veramente eccessivi?

Una terza domanda al sindaco di Roma. Mi pare che solo a Roma al comprensorio Spinaceto e Tor de Cenci è in applicazione la legge n. 167.

SANTINI, Sindaco di Roma. È in ultimazione.

AMENDOLA PIETRO. Che divario esiste fra i costi delle aree fabbricabili dei comprensori della legge n. 167 a Roma, dove è in via di realizzazione, e i costi delle aree fabbricabili in zone nelle quali non si estende quella legge, in zone analoghe della città, che siano quindi alle stesse distanze dal centro della capitale?

RE GIUSEPPINA. Mi rivolgo all'assessore Cannarella ma la cosa, forse, riguarda tutti i comuni. Con la legge del 1967, l'ultima che abbiamo approvato, era prevista la costituzione di commissioni conciliative presso i pretori. Volevo chiedere se il comune di Milano può dare un giudizio in proposito. Se poi avremo un incontro con il Ministro della giustizia, avremo dei dati da esporre.

CANNARELLA, *Assessore al comune di Milano*. In quella legge non sono state previste le Commissioni; erano state richieste; era una richiesta fatta dall'onorevole Cucchi. Non hanno minimamente funzionato.

RE GIUSEPPINA. Abbiamo avuto un dato abbastanza impressionante, almeno per Milano, negli altri incontri: 12 mila sfratti esecutivi nel 1968, nella città di Milano. Sono diminuiti leggermente in seguito alla entrata in vigore della legge che ha agito da freno psicologico. Vorremmo da voi un giudizio. Il sindaco di Nichelino ci dice che in quel comune si è provveduto a formare delle commissioni in cui forse credo un poco di più perché sono impiegate sul comune che ha, forse, più autorità, non dico legale ma morale. Che giudizio date?

BARBIERI, *Sindaco di Scandicci*. Posso dire che, a Firenze, il pretore ha chiesto, per ogni comune, il rappresentante degli inquilini. È difficile portare il problema davanti alle commissioni ma le commissioni sono previste.

ZUCCHINI. Il sindaco di Roma, iniziando la sua relazione è partito con una affermazione di questo tipo: tanti abitanti, tanti alloggi, poi, andando avanti, si è parlato di baracche. A Roma ci sono edifici nuovi che debbono essere occupati; sono quegli edifici i cui prezzi di affitto o di vendita sono quelli che sono. Come si spiegano queste cose? Quali le cause che determinano questi squilibri in Roma il cui comune fallisce addirittura per dare aiuti e nel tentativo di reperire case? Concludendo, moltissime famiglie verrebbero a trovarsi in condizioni disastrose se non ci fosse il blocco dei fitti. Come spiega il sindaco di Roma questa situazione?

PRESIDENTE. Siamo qui per chiedere delle informazioni non fare delle valutazioni.

ZUCCHINI. Ho posto la domanda perché avrei desiderato che i comuni più grandi avessero sottolineato di più la carenza del-

l'intervento dello Stato attraverso l'edilizia economica e popolare, carenze emerse da tutti gli interventi ma che non ha avuto una adeguata sottolineatura.

SARGENTINI. Il dato fornito dal sindaco di Roma dell'11 per cento per l'edilizia economica e popolare, sarebbe confortante se fosse non per Roma ma per tutta l'Italia. Roma ha l'11 per cento, è molto poco. Il sindaco di Roma, dal punto di vista della edilizia statale sovvenzionata, ci ha parlato soprattutto del problema del canone, dicendo che 20 mila lire di canone sono ai limiti della tollerabilità ma possono essere ai limiti della tollerabilità anche le 5 mila lire. Vi è anche il problema dell'intervento statale, dell'ampliamento dell'intervento statale, dei contributi dello Stato per accrescere la percentuale di intervento sull'edilizia privata. Vi è poi l'altro problema, grossissimo, che non abbiamo mai affrontato, quello del blocco anche degli sfratti di edilizia pubblica, che ha una sua grossa importanza. Ci lamentiamo di un intervento sociale insufficiente ma consentiamo che tutti gli enti possano procedere agli sfratti con assoluta libertà; dobbiamo vedere se non sia il caso di disciplinare anche questo problema, gravissimo. Parlo dell'edilizia sovvenzionata che riguarda l'INCIS che dappertutto sfratta coloro che sono andati in quiescenza; soprattutto i dipendenti militari.

Io ho presentato una proposta di legge per questo, per cercare di ovviare a questo gravissimo inconveniente. Proprio questa Commissione deve esaminare questo problema, in modo da vedere nel quadro generale delle locazioni il problema dell'aumento graduale dei canoni.

Anche questo è un aspetto che non va trascurato, perché è lasciato ancora oggi dalla legge del 1945 alla facoltà degli enti, che fanno dei piani finanziari per adeguare i fitti agli aumenti dei costi di gestione, amministrazione e manutenzione. Questi piani l'Istituto case popolari di Roma li fa ogni due anni, l'INCIS ogni quattro. Anche questa quindi è una materia da disciplinare.

ZUCCHINI. Dai sindaci di Roma e di Milano vorrei sapere, nel caso in cui a dicembre non ci fosse il rinnovo, sia pure parziale, del blocco dei fitti, quali ripercussioni negative si avrebbero nei bilanci comunali di Roma e Milano.

SANTINI, *Sindaco di Roma*. Io ho detto che Roma ha una esigenza di 800.000 apparta-

menti per far fronte alle 760.000 famiglie esistenti a Roma, oltre le 40.000 famiglie che non risiedono a Roma, ma hanno l'appartamento a Roma. Ho detto che c'è da ritenere che a Roma 800.000 appartamenti esistano perché è vero che ci sono 10.000 baracche ospitanti circa 12.000 famiglie, è vero che ci sono 50.000 persone in subaffitto o coabitazione, ma è anche vero che esistono circa 45.000 famiglie abitanti nel vecchio centro, di cui metà in condizioni disastrose, metà in condizioni poco igieniche. Però ho anche detto che c'è abbondanza di appartamenti sfitti o inventuti.

Di costoro che abitano in queste condizioni precarie - baracche, coabitazione, vecchio centro - una percentuale vi abita per motivi reali. Qualcuno, abitando vicino al suo posto di lavoro, non intende cambiare. Per esempio, una volta, andando a visitare gli abitanti di San Basilio, un tale che aveva avuto la casa, mi rinfacciò che prima aveva la baracca e la piccola officina, ed ora, invece ha la casa, ma non ha più l'officina, non ha più il lavoro, ha perso la clientela. Quindi, stava meglio prima.

Ma c'è anche una grossa percentuale che non può accedere alla nuova casa perché i prezzi sono molto elevati.

Ho poi aggiunto che mentre abbiamo l'11 per cento delle famiglie ospitate in case di edilizia economica popolare, abbiamo l'8 per cento che aspettano di trasferirsi nelle case costruite in base alla legge sull'edilizia economica popolare. Quindi, dovremmo arrivare ad avere il 19 per cento di case invece dell'11 per cento e se dovessimo bonificare anche il vecchio centro, questo 19 per cento salirebbe al 21-22 per cento.

Con lo sblocco, il fenomeno aumenterebbe e si aggraverebbe la situazione di queste persone che non possono pagare di più.

Circa il sistema di rilevazione statistica, c'è qui il direttore dell'ufficio statistica del comune, che potrà fornirvi indicazioni.

Per quanto riguarda i prezzi, di cui alla domanda dell'onorevole Amendola, noi abbiamo venduto a Spinaceto le aree ad enti economici popolari ai quali abbiamo addebitato le spese di urbanizzazione, da 80 a 120.000 lire a vano, mentre invece abbiamo venduto ai privati con spesa di urbanizzazione da 180.000 a 215.000 lire. Il prezzo, se consideriamo la distanza dal Campidoglio, è di 350.000 lire, ma se consideriamo la zona urbanizzata, con strade, fogne, scuole, eccetera, allora andiamo intorno alle 700.000 lire. Quindi, il prezzo medio viene ad essere di

525.000 lire. Quindi noi facciamo ad un privato un prezzo medio di 200.000 lire per ciò che egli acquisterebbe a 525.000 lire. A questo risparmio del privato acquistando in zona 167, corrisponde una riduzione del fitto. Quando si tratta invece di ente economico popolare, andiamo al prezzo di 100.000 lire. Spinaceto era demanio comunale perché acquistato prima della legge n. 167. Per altre zone, invece, il secondo gruppo di espropri è avvenuto solamente due mesi fa ed attualmente stiamo espropriando in zona Casilina, dopo circa due anni di attesa.

Per quanto riguarda il diritto di superficie, a Roma non abbiamo fatto questo esperimento.

PRATO, *Sindaco di Nichelino*. Io risponderei alle domande fatte dall'onorevole Amendola, se abbiamo confuso fra blocco degli affitti come previsto dalla legge del 1967 oppure se intendiamo blocco degli sfratti. Abbiamo rilevato che la legge del 1967 bloccando soltanto i canoni permette al proprietario di impugnare il contratto e quindi, in sostanza, il vincolo cade e la legge viene elusa.

BARBIERI, *Sindaco di Scandicci*. Possono tenere l'appartamento pagando un fitto maggiore.

PRATO, *Sindaco di Nichelino*. I proprietari chiedono la risoluzione del contratto e pongono sull'altro piatto della bilancia l'aumento del fitto. Se si vuole portare avanti quella legge bisognerà porre questo correttivo del blocco del contratto anziché quello dell'affitto. È una maggiore precisazione, però ci rendiamo conto che l'iter parlamentare per la definizione di una legge in questo senso è piuttosto lungo anche in relazione alle necessità immediate attuali. Abbiamo chiesto al prefetto se era possibile adottare un provvedimento locale e ci è stato risposto che l'articolo 2 della legge di pubblica sicurezza è stato dichiarato incostituzionale così che non abbiamo altra possibilità che quella di rivolgerci alla autorità centrale per la risoluzione di un problema così acuto e impellente. Non c'è altra soluzione che quella di un decreto che rientri nel rispetto delle norme costituzionali.

All'onorevole Re Giuseppina che chiedeva se le commissioni conciliative previste dalla legge 11 luglio 1967 hanno funzionato, dirò che, malgrado le insistenze ripetute, siamo riusciti soltanto adesso ad ottenere dal Presidente del tribunale civile di Torino la designazione delle commissioni. La legge è del

1967; ha qui la comunicazione del tribunale di Torino: la lettera è datata 8 maggio ed è pervenuta al comune il 12 maggio del 1969.

Perché chiediamo provvedimenti immediati? Perché dalla esperienza fatta - ci sono voluti due anni perché il tribunale applicasse la legge del 1967 - si comprende quello che possiamo dedurre. È evidente che siamo arrivati prima noi costituendo le commissioni dell'equo canone che pure non hanno alcun valore. E questa commissione quando potrà funzionare? Quando il Parlamento sanzionerà lo sblocco degli affitti, perché per gli altri contratti è inoperante.

RE GIUSEPPINA. Il primo scaglione di sblocco per il quale è operante, per il resto no.

PRATO, *Sindaco di Nichelino*. Come funzionerà lo si saprà quando inizierà il suo lavoro.

L'onorevole Calvi ha chiesto se noi intendiamo chiedere l'equo canone o il canone congruo. Noi riteniamo che, in ossequio alle norme della programmazione, il 75 per cento della produzione edilizia deve essere lasciato all'iniziativa privata, quindi, nei confronti di questo 75 per cento deve valere il congruo canone; una remunerazione, cioè, del capitale con dei parametri che dovranno essere stabiliti dalla legge: 4-5 per cento perché così l'inquilino che si trova in determinate condizioni economiche che gli permettono di poter usufruire del libero mercato ha una tutela nei confronti di eventuali esagerazioni.

Rispettando il principio della libera contrattazione per il 75 per cento delle abitazioni come previsto dal piano di sviluppo nazionale, è evidente che vi è un numero rilevante di famiglie di lavoratori che, per le loro condizioni particolari, si trovano nella impossibilità di accedere al libero mercato. Per questo 25 per cento di edilizia abbiamo sentito dei dati. Il rappresentante di Milano ha detto che circa il 30 per cento della popolazione non è in grado di pagare gli affitti del libero mercato. Più o meno questo è il rapporto nelle città di grande concentrazione industriale, un 30 per cento, cui deve provvedere l'edilizia economica e popolare con degli aspetti che non siano determinati in base alle disposizioni di legge, perché abbiamo diverse leggi che comportano aspetti di grande differenziazione e che la gente non riesce a capire. Non capisce perché uno debba pagare 4 mila lire a vano mentre quelli che hanno case della GESCAL o dell'IACP pagano di meno.

L'equo canone dovrebbe essere rapportato al reddito di cui la famiglia gode, quindi, le commissioni, che dovrebbero avere giurisdizione comunale, dovrebbero essere formate dagli amministratori locali, da rappresentanti della magistratura e dai rappresentanti delle categorie interessate. In queste commissioni dovrebbe essere stabilito, in base a parametri indicati dalla legge, il congruo canone in case di affitto sul libero mercato e l'equo canone per l'affitto che la famiglia deve pagare all'Istituto case popolari o alla GESCAL.

CALVI. È evidente allora, che l'equo canone non può andare a favore di tutti.

PRATO, *Sindaco di Nichelino*. No.

CALVI. Deve andare a favore di chi non è in condizioni di pagare neanche un alloggio al prezzo di congruo canone. Non si deve dare la casa popolare a chi guadagna mezzo milione al mese, ma deve giuocare un criterio di socialità nel senso della assegnazione fatta su un certo parametro.

PRATO, *Sindaco di Nichelino*. Nelle more dell'assegnazione degli alloggi, le condizioni dei richiedenti possono mutare notevolmente. C'è stato un caso clamoroso a Nichelino, quello di un assegnatario che, nel frattempo, si era costruito una villetta a due piani. Purtroppo, malgrado le segnalazioni fatte dai cittadini e le richieste avanzate dall'amministrazione, non è stato possibile revocare questa assegnazione. Altrettanto dicasi per le famiglie che hanno un reddito.

Il problema sorge quando il lavoratore è solo a lavorare ed ha tre o quattro figli a carico e non può sopportare neanche l'onere di un affitto di 20 mila lire; allora, al limite, deve trovare una sistemazione nell'edilizia sovvenzionata e convenzionata e, se necessario, si deve dargli un alloggio per 2 mila lire al mese. Nulla vieta che vicino a lui ci sia una famiglia che può pagare 12 mila lire al mese. È un giudizio da demandare a delle commissioni, che, per conoscenza diretta o per possibilità di informazioni, possano arrivare a questa differenziazione di canone pur con una normativa di carattere generale.

Altra domanda fatta dall'onorevole Amendola: quanto incide il costo del terreno sulla costruzione.

Per quanto riguarda Nichelino abbiamo una incidenza del costo del terreno che va dal 15 al 20 e al 21 e 22 per cento.

Sul costo finale del vano, questo è in relazione al tipo di alloggio, all'ubicazione. Nelle zone più centrali l'incidenza si avvicina al 20 per cento, nelle zone più periferiche al 15 per cento. Naturalmente, mi riferisco ai palazzi di tipo condominiale, non alle villette per le quali l'incidenza è certamente più alta.

Il costo medio è di 3.500 per metro quadrato e per metro cubo di edificazione. Noi abbiamo una cubatura massima di 3 metri, quindi il costo massimo si aggira sulle 10.000 lire. Il problema dell'amministrazione comunale è quello di mantenere entro determinati limiti l'indice di fabbricabilità. Se noi andiamo invece a Torino, l'incidenza del costo dell'area raggiunge dei livelli spaventosi. Abbiamo un'incidenza che va anche a 4 milioni. Come media a Torino l'incidenza è del 30-35 per cento a seconda delle zone.

BARBIERI, Sindaco di Scandicci. Equo canone o congruo canone, naturalmente deve sempre significare un controllo, un equilibrio. Ci rendiamo conto di quanto sia difficile. Equo canone rispetto a che cosa? al salario, alla condizione dell'alloggio, al capitale impiegato? Seguendo questa logica, si può arrivare a sanzionare un canone elevato. Per esempio, un alloggio che possa costare 3 milioni a vano, corrispondendo anche un interesse del 5 per cento, sono 150.000 lire all'anno, cioè 11-13.000 lire a vano. Intanto, si cominciasse a dare una valutazione anche per gli immobili vetusti, quindi già ammortizzati; poi quelli costruiti più recentemente.

Resta il problema più scabroso, quello dei nuovi immobili. Ma indicare qui quale può essere il meccanismo non mi pare possibile.

Circa l'incidenza delle aree, rilievi scientifici e rigorosi non li abbiamo fatti. Certo però che si vede una lievitazione veramente scandalosa. Nel comune di Scandicci fino a qualche anno fa l'area incideva nella misura di 300.000 lire a vano; oggi incide in qualche posto per un milione e più.

Nel giro di cinque anni questo. E le aree, valutate fino a poco tempo fa 500 lire al metro quadrato, oggi vanno a 5-6.000 lire.

Alla conferenza di Firenze sono venuti i più noti urbanisti del mondo, i quali hanno detto che Firenze si salva espandendo la città fuori di Firenze e non avendo Firenze più aree disponibili, tutto si riversa su Scandicci.

CANNARELLA, Assessore al comune di Milano. Per quel che riguarda l'edilizia pubblica, noi a Milano siamo usciti dal vecchio concetto di edilizia popolare, edilizia dei po-

veri. Fino a quindici anni fa si costruiva relativamente poco, con canoni di affitto molto bassi. Gli inquilini erano contenti per i canoni, però i beneficiari erano molto pochi. Da quando ci siamo prefissi un piano di circa 120.000 vani, abbiamo dato a circa quarantamila famiglie la possibilità di ottenere queste case.

È chiaro che, essendo stato il contributo dello Stato relativamente basso, il comune di Milano ha dovuto integrare con contributi all'Istituto case popolari; il che ha portato al 3,75 per cento medio il contributo dato all'Istituto, sommando il contributo dello Stato a quello comunale.

Nonostante questo contributo, i canoni delle case costruite dopo il 1963 abbiamo detto che sono di 70 mila lire a vano, non a stanza. È quindi chiaro che non è possibile, da un punto di vista economico, mantenere certi canoni, almeno nella misura garantita negli anni precedenti, ed abbiamo immesso in queste case gente che sapevamo che non era in condizione di pagare quel canone. Ed è scattato il dispositivo assistenziale. Quando si trattava di casi non sanabili il comune è intervenuto con benefici (si tratta di 60-70 milioni l'anno) mettendo queste famiglie in condizione di disporre di una casa di un certo tipo a condizioni, tutto sommato, accettabili. Il discorso che abbiamo impostato in consiglio comunale è quello di una verifica delle condizioni economiche dell'inquilino. C'è una gran parte di famiglie che possono pagare questi canoni perché nelle famiglie vi sono dei momenti di maturità economica quando lavora il padre e lavorano i figli. Non abbiamo assolutamente pensato che a queste famiglie dovesse essere tolta la casa, come era stato previsto da qualcuno, perché naturalmente, la vicenda si modifica, il padre va in pensione, i figli si sposano.

Quando si tratta, invece, di attività industriali e commerciali, il discorso cambia.

La cosa migliore è effettuare un lavoro serio per conoscere le condizioni di queste famiglie, vedere di riuscire a stabilire un rapporto affitto-reddito, qualcosa però che sia sopportabile dalla amministrazione dal punto di vista economico perché se venisse fuori una cifra astronomica il discorso si dovrebbe volgere a forme diverse. Siamo in fase di predisposizione di questo lavoro.

Per quello che riguarda l'edilizia privata, sono personalmente convinto che si debba sottrarre il bene casa alla legge della domanda e della offerta. Abbiamo vissuto momenti tragici nel 1963 quando i canoni non avevano alcuna

possibilità di ancoraggio; quindi un legame ad un valore. Bisogna che, o con la svalutazione della moneta o con altro, possa esserci un adeguamento del canone e che possa essere abbandonato il giuoco della domanda e della offerta. Si devono considerare le particolari condizioni in cui verrebbe a trovarsi una città, condizioni che trascendono quelle dei singoli abitanti della città, al momento dello sblocco degli affitti. Sono convinto che sarà estremamente difficile arrivare allo sblocco alla fine dell'anno perché le condizioni saranno estremamente gravi. Abbiamo calcolato che ci sono circa 60 mila alloggi a fitto bloccato e che questi sono ormai quasi esclusivamente occupati da famiglie che, in un certo qual senso, hanno bisogno; è quindi soddisfatto un certo tipo di domanda di fitto a prezzo politico. Mi domando se questo costo sociale deve essere riversato su certi padroni di casa. Non voglio difendere padroni di casa che fanno certi loro interessi ma a volte si tratta di proprietari di uno o due appartamenti; di pensionati che possono ricavare da quel fitto il modo di sopravvivere. Il discorso dovrebbe essere posto in una visione più ampia che non quella di mantenere il blocco perché non costa niente alla comunità. Non credo però che si possa arrivare ad uno sblocco indiscriminato.

Sul funzionamento delle commissioni, ho detto che non ne avevo più sentito parlare perché esse non hanno assolutamente operato. Noi a Milano, però, abbiamo sempre fatto funzionare una commissione, quella della assistenza pubblica, che negli anni difficili del dopoguerra è stata di grandissimo aiuto alla amministrazione per contenere gli sfratti.

RE GIUSEPPINA. Era la vecchia commissione del dopoguerra.

CANNARELLA, *Assessore al comune di Milano*. Ha dato risultati veramente eccezionali e viveva su una circolare ministeriale e non su una legge.

Il problema del diritto di superficie lo vediamo da un punto di vista urbanistico, di non impoverire il patrimonio comunale. Mantenere la proprietà del suolo al comune è un fatto molto importante dal punto di vista di non incidenza sui costi per la determinazione del canone. Se si tratta di acquistare il terreno sorge una questione finanziaria perché il comune deve considerare il costo del danaro e questo è un discorso grave perché non è giusto che l'edilizia pubblica paghi il danaro il 7 o l'8 per cento, come i privati.

Altro discorso è quello della legge che dovrà modificare l'attuale legge GESCAL. È un discorso estremamente importante anche per le sperequazioni veramente eccessive esistenti fra abitanti di case di edilizia pubblica e abitanti di case GESCAL.

Si dovrebbe poi parlare della questione delle fognature, delle strade, delle scuole; è un discorso grave, collegato a quello della urbanizzazione, e vorrei su questo argomento richiamare l'attenzione dell'onorevole Degan sulla legge istitutiva della GESCAL. Quella legge prevedeva che la GESCAL dovesse contribuire, per una parte, ai costi della urbanizzazione, cosa che essa si è sempre rifiutata di fare come si è rifiutata di dare prestiti a istituti o ad enti che ne avessero fatto richiesta. Ci sono 450 miliardi inutilizzati, sui quali la GESCAL prende il 4 per cento dalle banche; per i prestiti, qualsiasi comune sarebbe disposto a pagare il 5 e mezzo per cento che è il costo del danaro presso la Cassa depositi e prestiti. Bisognerebbe fare una leggina apposita. Questo, onorevole Degan, è un discorso estremamente importante.

CALVI. Allora la GESCAL viene meno al suo compito.

AMENDOLA PIETRO. Dopo un paio di anni questi soldi il comune dovrebbe restituirli.

CANNARELLA, *Assessore al comune di Milano*. Il discorso è quello di utilizzare quei fondi che restano inutilizzati. C'è una rotazione di 120 miliardi l'anno; entro quei limiti qualcosa si potrebbe fare.

Ed ora vorrei dare notizia di una iniziativa. Abbiamo costituito con Milano ed altri 59 comuni dell'*interland* il consorzio integrazioni per l'edilizia popolare. Cioè, stiamo mettendo insieme le risorse di aree della legge n. 167. Speriamo di poter varare nella prima settimana di luglio il piano consortile di tutte queste aree. Il consorzio si impegna, nei limiti del possibile, ad intervenire specialmente nei piccoli comuni con contributi per opere di urbanizzazione. Milano ha messo un miliardo a disposizione per il 1969 per questi interventi di urbanizzazione dei comuni piccoli e medi, specialmente per quelle zone dove si ritiene di fare insediamenti. Quindi, anche razionalizzazione degli insediamenti.

Il comune di Milano ha un patrimonio immobiliare sugli 800.000 alloggi ed abbiamo la fortuna di avere in media circa 1500 alloggi di risulta, cioè di alloggi non nuovi che si

svuotano e a noi servono ottimamente per recepire gli sfrattati, a canone di affitto relativamente basso.

LAZZARO, Sindaco di Nettuno. Come ho già detto, di fronte agli 11.000 vani, noi abbiamo un intervento GESCAL di soli 36 appartamenti. Quindi siamo al disotto del minimo di percentuale. Praticamente, tutto si è risolto in un fatto simbolico. Il comune ha dato tutto il contributo che doveva dare per la realizzazione di questi tre edifici. Siccome i progetti erano vecchi, questi palazzi

sono stati costruiti a mattoni di tufo per non aumentare i costi.

In certi centri manca anche l'azione concorrenziale dello Stato nel libero mercato.

PRESIDENTE. Ringrazio vivamente gli amministratori locali di questa loro partecipazione, soprattutto per quanto ci hanno detto. Abbiamo ascoltato cose estremamente utili.

La seduta è tolta.

La seduta termina alle 20,10.

PAGINA BIANCA

ALLEGATI

(Consegnati dall'onorevole Barbieri, Sindaco di Scandicci).

Pro-memoria sul fabbisogno di nuovi alloggi, sulle abitazioni in programma da parte dell'edilizia pubblica, sulla assistenza del comune in tema di affitti a Firenze.

FABBISOGNO.

Secondo uno studio predisposto nel 1968 dall'Istituto di statistica dell'università di Firenze per conto del CRPE della Toscana, le abitazioni da costruire *annualmente* nella provincia di Firenze per soddisfare il fabbisogno previsto di nuovi alloggi sono:

- dal 1966 al 1970 n. 21.513;
- dal 1970 al 1975 n. 14.671;
- dal 1975 al 1980 n. 16.354.

ABITAZIONI DISPONIBILI IN UN PROSSIMO FUTURO.

1) - Istituto Case popolari e Gescal:

- n. 40 alloggi in via A. Ciseri - graduatoria ancora da formare (domande n. 893);
- n. 318 alloggi (18 a Sorgane e 300 alle Torricintoia) il termine per la presentazione delle domande è scaduto il 2 dicembre 1968;
- n. 354 alloggi (Bando n. 1250 del 20 settembre 1967 - n. 3475 domande);
- n. 62 alloggi (Bando n. 2034 del 20 settembre 1967 - n. 2763 domande);
- n. 79 alloggi (Bando n. 19340 del 16 aprile 1968 - INCIS n. 1050 domande) già assegnati;
- n. 28 alloggi (Bando n. 19341 del 16 aprile 1968 - INCIS n. 379 domande) già assegnati;
- n. 800 alloggi in costruzione;
- n. 1201 alloggi in programma.

2) - Comitato per le case ad uso degli indigenti:

- n. 71 alloggi (di cui 30 appaltati, il resto in corso di approvazione).

3) - Comune:

- n. 84 alloggi (363 vani) di nuova costruzione dei quali può prevedersi l'acquisizione entro il 30 giugno 1969;
- n. 90 alloggi (20 già assegnati) di nuova costruzione acquistati dallo Stato per *famiglie alluvionate* e dei quali si prevede l'assegnazione entro il 30 giugno 1969.

SITUAZIONE DEI FITTI BLOCCATI.

1) numero dei quartieri di proprietà comunale per i quali vige il blocco delle locazioni:

n. 205 quartieri *ante* 1947 - legge 23 dicembre 1966.

2) numero dei quartieri di proprietà comunale per i quali vige soltanto il blocco dei canoni:

n. 111 quartieri *post* 1947 - legge 6 novembre 1963.

SITUAZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI ASSISTITI DAL COMUNE DI FIRENZE.

1) Le famiglie assistite il cui canone di locazione è fino alla quota di lire 20.000 mensili, risultano essere n. 601 con n. 1302 componenti con una media quindi di n. 2 persone per famiglia.

In questo gruppo l'Amministrazione interviene con lire 3.495.500 mensili che rispetto all'affitto medio globale (lire 8.414.000 mensili) corrisposto dalle stesse famiglie, da una percentuale del 41 per cento.

2) Le famiglie assistite il cui canone di locazione è da lire 20.000 a lire 30.000 mensili risultano essere n. 500 con n. 1602 componenti con una media quindi di n. 3 persone per famiglia.

In questo gruppo l'Amministrazione interviene con lire 4.272.000 mensili che rispetto all'affitto medio globale (lire 12.500.000 mensili) corrisposto dalle stesse famiglie, da una percentuale del 34 per cento.

3) Le famiglie assistite il cui canone di locazione è di lire 30.000 e oltre risultano essere n. 343 con n. 1395 componenti con una media quindi di n. 4 persone per famiglia.

In questo gruppo l'Amministrazione interviene con lire 3.991.000 mensili che rispetto all'affitto medio globale (lire 12.691.000 mensili) corrisposto dalle stesse famiglie, da una percentuale del 31,5 per cento.

Per quanto concerne gli alluvionati, si fa presente che i sussidi erogati per conto dell'ECA alle famiglie colpite dagli eventi del 4 novembre 1966 sono stati a suo tempo n. 2238 per una spesa totale di lire 156.588.960

Le famiglie tornate in assistenza dopo che l'ECA ha cessato ogni intervento specifico, sono n. 68 per una spesa di lire 637.000 mensili non compresa nelle cifre di cui al n. 1.

Ne consegue quindi che delle n. 1512 famiglie solo 68 appartengono alla specifica categoria degli alluvionati, mentre tutte le altre rientrano tra quelle il cui fitto è sperequato rispetto alle condizioni economiche.

Durante il periodo 1° gennaio 1967-31 ottobre 1968, le istanze respinte in seguito alle non disagate condizioni economiche dei richiedenti sono state n. 104.

Nei primi 10 mesi del corrente anno sono stati effettuati n. 288 interventi *una tantum* ad altrettante famiglie che si trovavano morose, per lire 11.064.000 con i quali interventi sono stati risolti i problemi alloggiativi delle famiglie interessate.

Firenze, novembre 1968.

RAPPORTO SUL REPERIMENTO ED ELABORAZIONE DI DATI PER LA « CONFERENZA EDILIZIA »

La Divisione Statistica, chiamata a dare la propria collaborazione per la « Conferenza » in oggetto, ha ritenuto utile per una più completa conoscenza del problema dell'abitazione, offrire una serie di dati, parte già in suo possesso, parte ricavati con ricerche ed elaborazioni, che agevolassero un esame obiettivo e comparato del complesso fenomeno abitativo nei suoi molteplici aspetti.

Come punto primo di partenza e di riferimento sono state adottate le risultanze del X Censimento Generale della Popolazione del 15 ottobre 1961 nei dati ufficiali dell'Istituto Centrale di Statistica, dati aggiornati, per quanto possibile, fino al 30 giugno 1968. I predetti dati sono stati esaminati oltre che per il comune di Firenze, anche per alcune città della provincia e capoluoghi di provincia e precisamente:

Torino, Genova, Milano, Venezia, Trieste, Bologna, Massa-Carrara, Lucca, Pistoia, Livorno, Pisa, Arezzo, Siena, Grosseto, Roma, Napoli, Bari, Palermo, Messina, Catania.

Per quanto riguarda il comune di Firenze le risultante sono le seguenti:

X Censimento Generale della Popolazione - 15 ottobre 1961 - dati ufficiali dell'Istituto Centrale di Statistica.

Popolazione residente in complesso	436.516
Popolazione residente in abitazioni vere e proprie	424.443
Popolazione residente non in abitazioni vere e proprie	2.600
Popolazione residente in convivenze	9.473
Famiglie residenti	133.756
Abitazioni occupate	120.277
Abitazioni non occupate	3.477
Abitazioni in complesso (occupate e non)	123.754
Stanze (vani utili) occupate: adibite esclusivamente ad abitazione . .	498.845
Stanze (vani utili) non occupate . .	15.957
Stanze (vani utili) in complesso . .	514.802

Popolazione residente e famiglie al 30 giugno 1968.

Popolazione residente	456.137
Famiglie (secondo le risultanze del Mod/Istat/AP/10)	168.066

Relativamente al numero delle famiglie preindicato occorre precisare che non è stata mai operata la rettifica del numero delle famiglie iscritte all'anagrafe al 15 ottobre 1961 (X Censimento) con quelle risultanti ufficialmente a tale data dalle pubblicazioni Istat (133.756 contro le 153.632 risultanti all'anagrafe), mentre tale rettifica, per espressa disposizione, è stata effettuata per la popolazione. Pertanto ove debbasi calcolare la composizione media delle famiglie al 30 giugno 1968 si renderebbe necessario operare tale rettifica, detraendo dal dato anagrafico del 30 giugno 1968 la differenza fra il dato anagrafico e il dato Istat del 1961 (-19.876). A seguito di tale correzione le famiglie residenti nel territorio comunale al 30 giugno 1968 risulterebbero n. 148.190 con una composizione media di 3,08 componenti anziché di 2,71.

Abitazioni e vani utili costruiti dal 1° novembre 1961 al 30 giugno 1968.

	VANI UTILI		ABITAZIONI	
	Comune	ISTAT	Comune	ISTAT
Novembre 1961	355	} 411	1.146	} 1.311
Dicembre 1961	276		890	
Anni 1962-1963-1964	9.707	9.725	31.397	31.471
Anno 1965	2.502	2.680	10.446	11.229
Anno 1966	1.609	1.619	7.052	7.067
Anno 1967	1.814	1.721	7.681	7.368
Gennaio-giugno 1968	2.183	1.038	9.272	4.222
Nell'intero periodo	18.446	17.194	67.884	62.668

Abitazioni e vani utili costruiti dal 1° luglio 1968 al 30 settembre 1968.

(dati desunti dalla rilevazione della « produzione edilizia » effettuata dalla Divisione Statistica trimestralmente).

Abitazioni	554
Vani utili	2448
Vani accessori	1351

Permessi di costruzione rilasciati nei periodi sottoindicati.

Anno 1966: abitazioni 3.777 per complessivi 15.349 vani utili e 11.936 vani accessori.

Anno 1967: abitazioni 2.914 per complessivi 6.461 vani utili e 4.475 vani accessori.

Gennaio-giugno 1968: abitazioni 1.453 per complessivi 6.461 vani utili e 4.475 vani accessori.

Luglio-25 novembre 1968: abitazioni 6.152 per complessivi 26.508 vani utili e 18.602 vani accessori.

Costruzioni residenziali in corso al novembre 1968.

(dati desunti dalla rilevazione della « produzione edilizia » e delle « opere iniziate »; rilevazioni eseguite dalla Divisione Statistica rispettivamente con frequenza trimestrale e mensile).

Al novembre 1968 risultano essere in corso costruzioni residenziali per un volume complessivo fuori terra, vuoto per pieno, di metri cubi 2.808.295. Tali costruzioni prevedono n. 6.272 abitazioni per complessivi 27.660 vani utili e 17.720 vani accessori.

Le 6.272 abitazioni in corso di costruzione possono essere ripartite, in relazione al numero dei vani utili che secondo i progetti le comporranno, come segue:

N.	35	da	2	vani utili,	»	0,56%	»
»	820	»	3	»	»	13,07%	»
»	2.848	»	4	»	»	45,41%	»
»	1.910	»	5	»	»	30,45%	»
»	501	»	6	»	»	7,99%	»
»	115	»	7	»	»	1,83%	»
»	26	»	8	»	»	0,42%	»
»	11	»	9	»	»	0,18%	»
»	2	»	10	»	»	0,03%	»
»	2	»	11	»	»	0,03%	»
»	2	»	14	»	»	0,03%	»
	<hr/>						
	6.272					100,00	
	<hr/>					<hr/>	

Indici di affollamento.

A) famiglie per abitazione (*indice teorico* in quanto le abitazioni esistenti occupate e non occupate ma disponibili):

al X Censimento Generale - anno 1961	1,081
al 30 giugno 1968	1,051

(N. B. — Le famiglie al 30 giugno sono quelle risultanti dopo operata la rettifica prevista sopra):

<i>indice reale</i> (famiglie per le abitazioni effettivamente occupate) al X Censimento 1961	1,112
---	-------

B) Persone per vano utile:

al X Censimento (indice reale: persone per vano utile effettivamente occupato)	0,851
al X Censimento (indice teorico: persone complessivamente residenti per i vani complessivamente esistenti) .	0,848
al 30 giugno 1968 (indice teorico: popolazione anagraficamente residente per i vani teoricamente esistenti) .	0,790

Questo indice, se invece del dato Istat, si prende in considerazione il dato comunale per quanto riguarda i vani costruiti dal novembre 1961 al 30 giugno 1968 scende a 0,749.

I dati invece riguardanti i venti comuni presi in considerazione comparativamente con la città di Firenze sono contenuti nelle allegate 15 tavole relative a:

1. - Indice reale di affollamento, famiglie per abitazione, al X Censimento Generale della Popolazione - Anno 1961.

2. - Composizione media teorica delle famiglie al X Censimento;

3. - Indice teorico di affollamento, famiglie per abitazioni in complesso, al X Censimento.

4. - Indice reale di affollamento al X Censimento - Vani occupati per persone che li occupano.

5. - Indice teorico di affollamento al X Censimento - Vani in complesso per persone che li avrebbero dovuti occupare (esclusi i residenti nelle convivenze).

6. - Indice teorico di affollamento al X Censimento - Vani in complesso per la popolazione complessivamente residente.

7. - Raffronto fra gli indici di cui alle precedenti tavole 4, 5, 6.

8. - Incremento in valore assoluto e percentuale della popolazione residente dal X Censimento al 30 giugno 1968.

9. - Incremento percentuale delle abitazioni e dei vani utili dal X Censimento al 30 giugno 1968.

10. - Abitazioni e vani utili teoricamente esistenti al 30 giugno 1968.

11. - Indice teorico di affollamento al 30 giugno 1968 (vani teoricamente esistenti per popolazione anagraficamente residente).

12. - Raffronto fra l'incremento percentuale delle abitazioni, dei vani utili e della popolazione residente dal X Censimento al 30 giugno 1968.

13. - Raffronto indici di affollamento di cui alla tavola 6 e 11.

14. - Composizione media teorica in vani utili delle abitazioni al X Censimento e al 30 giugno 1968.

15. - Numeri indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (già numeri indici del costo della vita): capitolo ABITAZIONI, Base 1966 = 100, al gennaio 1967 e all'agosto 1968, aumento percentuale nel periodo e scarto dall'aumento dell'indice nazionale.

Da un sommario esame delle tavole sopraelencate possono emergere utili considerazioni. Ad esempio la tavola 1 consente di constatare che in nessuna delle città capoluogo di provincia esaminate esisteva, alla data del Censimento del 1961, quella situazione « ottimale » di una abitazione occupata, per una famiglia, anche se alcune vi erano relativamente prossime (ad esempio: Torino, Milano, Bologna, Lucca, ecc.) e Firenze si trovava in una posizione intermedia. D'altra parte è interessante considerare, come risulta dalla tavola 3 (indice teorico), nella quale si sono sommate le abitazioni effettivamente occupate con quelle che pur non essendole erano tuttavia disponibili, gli indici si avvicinano molto più alla predetta situazione « ottimale » ed anzi in tre comuni (Milano, Lucca, Pistoia) viene superata, mentre a Firenze dall'1,112 si passa all'1,081.

Nella tavola 2 si esamina invece la composizione media teorica delle famiglie al X Censimento Generale della Popolazione (me-

dia teorica perché anziché effettuare il rapporto esclusivamente tra la popolazione residente e le famiglie si è preferito, per tale rapporto, utilizzare la popolazione residente nel suo complesso e pertanto gli indici che appaiono in tale tavola sono tutti leggermente superiori a quelli reali. Ad esempio la composizione media reale delle famiglie fiorentine al X Censimento Generale della Popolazione è di 3,194 persone anziché di 3,263 quale risulta dal nostro calcolo teorico. Tale preferenza è determinata dal fatto che altrimenti quando si fosse arrivati a calcolare la composizione media delle famiglie al 30 giugno 1968 si sarebbe stati costretti ad operare una serie di rettifiche al dato anagrafico che comprende sia la popolazione residente in altri alloggi sia quella residente nelle convivenze.

Tale composizione media teorica, per la massima parte dei Comuni esaminati, si aggira intorno ai 3,4 componenti mentre soltanto nei Comuni di Napoli, Bari e Palermo sale al di sopra dei 4 componenti e nei Comuni di Torino e Milano scende sotto i 3.

Indubbiamente ed estremamente interessante è il mettere a confronto anche la composizione media delle famiglie al X Censimento Generale della Popolazione con il numero medio dei vani per abitazione risultante al X Censimento e con quello teorico risultante al 30 giugno 1968. Dall'analisi e dal raffronto di tali dati è possibile, ad esempio, accertare se e come l'edilizia abbia dal Censimento 1961 al 30 giugno 1968 risposto alla relazione - persone per famiglia - vani per abitazione - vani per persona. Infatti, dall'esame della tavola 14 contenente la composizione media in vani utili per abitazione al X Censimento 1961 e al 30 giugno 1968, nonché delle tavole 8, 9, 12 nelle quali si esamina l'incremento in valore percentuale e assoluto della popolazione residente dal Censimento al 30 giugno 1968 e l'incremento percentuale teorico delle abitazioni e dei vani utili nello stesso periodo, si nota come, ad esempio, il Comune di Torino che al X Censimento Generale della Popolazione aveva una composizione media teorica delle famiglie di 2,847 persone e delle abitazioni composte mediamente da 2,838 vani utili, nel periodo intercorrente fra il Censimento stesso e il 30 giugno 1968, contro un aumento dell'11,343 per cento abbia aumentato del 23,887 per cento le abitazioni e del 25,524 per cento i vani utili, e cioè, in tale Comune sono state costruite abitazioni più grandi per adeguare il numero dei vani utili al numero delle persone che in media compongono le famiglie.

Altrettanto, sempre a titolo di esempio, può dirsi del Comune di Firenze che al X Censimento Generale della Popolazione registrava per le famiglie una composizione media teorica di n. 3,263 persone contro una composizione media delle abitazioni di ben 4,160 vani utili; è evidente che nel caso del Comune di Firenze occorre operare in maniera diversa da come si è operato nel Comune di Torino e cioè era necessario costruire abitazioni più piccole, infatti contro un aumento della popolazione residente del 4,495 per cento dal Censimento 1961 al 30 giugno 1968, si registra un aumento percentuale delle abitazioni del 13,894 per cento e soltanto del 12,173 per cento dei vani utili. Se d'altra parte si prende in considerazione anche l'aumento percentuale teorico delle famiglie che dal X Censimento 1961 al 30 giugno 1968 sono passate da 133.756 a 148.190 (dato ottenuto rettificando quello anagrafico sulla base del numero delle famiglie accertato al Censimento e pubblicato dall'Istituto centrale di statistica) con un aumento percentuale pari al 10,791 per cento, vediamo che nell'intervallo più volte citato il fabbisogno di abitazioni si è ridotto del 3,103 per cento.

Occorre inoltre anche tenere presente che mentre al IX Censimento Generale della Popolazione - 4 novembre 1951 - lo scarto fra le abitazioni teoricamente occupabili (ovvero sia le abitazioni occupate più le non occupate ma disponibili) e le famiglie era di 20.616 unità (89.793 abitazioni tra occupate e non occupate 110.409 famiglie) tale scarto, al X Censimento Generale della Popolazione - 15 ottobre 1961 - si era ridotto a 10.002 unità e cioè di oltre la metà.

L'indice teorico di affollamento, calcolato come vani per persona anziché persone per vano, che al Censimento 1961 era per Firenze 1,179 (tavola 6) sale a 1,266 al 30 giugno 1968 (tavola 11) il che sta a significare che nonostante nel periodo più volte citato le dimensioni delle abitazioni (dimensioni intese come numero di vani utili) siano diminuite, tale diminuzione non è stata sufficiente a coprire il fabbisogno di abitazioni di tale tipo.

Esaminando d'altra parte anche i dati riportati nella pubblicazione curata dalla Divisione statistica del Comune di Firenze « Incremento delle costruzioni edilizie - anni 1945-1964 » e raggruppando le abitazioni costruite nel periodo, a seconda del numero dei vani utili che le compongono, si constata che la massima frequenza la si trova in corrispondenza di quelle composte da tre vani utili,

seguite da quelle con quattro, due, cinque vani utili. Se prendiamo invece in esame le 6.272 abitazioni che al 25 novembre 1968 risultano essere in corso di costruzione sul territorio comunale di Firenze constatiamo una alterazione dei dati sopraindicati e cioè, mentre si assiste alla diminuzione del numero dei componenti delle famiglie (la composizione media teorica della famiglia fiorentina passa dai 3,393 componenti del IX Censimento Generale della Popolazione - 4 novembre 1951 - ai 3,263 del X Censimento Generale della Popolazione - 15 ottobre 1961 - per scendere ai 3,078 del 30 giugno 1968), secondo il progettato, il 45,41 per cento di tali abitazioni sarà composto da quattro vani utili, il 30,45 per cento da cinque vani, il 13,07 per cento da tre vani, seguono poi quelle con sei e sette vani utili e, infine, quelle con due vani utili, che rappresentano soltanto lo 0,56 per cento del totale delle abitazioni in corso di costruzione mentre non ve ne sono assolutamente da un solo vano utile.

Sono stati altresì presi in esame i dati rilevati durante l'indagine speciale sulle abitazioni, effettuate nel gennaio dell'anno 1966 su 3.858 abitazioni, nonché quelli rilevati durante l'ultimo biennio con l'indagine trimestrale sugli affitti, rilevazione quest'ultima che interessa globalmente n. 272 appartamenti e le cui risultanze, una volta esaminate ed approvate dalla Commissione comunale di controllo, vengono trasmesse all'Istituto centrale di statistica ove servono da base sia per il calcolo degli indici comunali e nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (già numeri indice del costo della vita) sia per il capitolo abitazione, che per l'indice generale. Le risultanze della elaborazione dei dati delle due rilevazioni citate sono contenute rispettivamente in n. 15 e in n. 4 tavole che si allegano alla presente.

Firenze, novembre 1968.

Andamento popolazione residente a Firenze.

1° gennaio 1965	455.665	
30 giugno 1965	455.140	1° semestre 1965 = - 0,12 %
31 dicembre 1965	454.050	2° semestre 1965 = - 0,24 %
30 giugno 1966	454.460	1° semestre 1966 = + 0,09 %
31 dicembre 1966	454.408	2° semestre 1966 = - 0,02 %
30 giugno 1967	453.769	1° semestre 1967 = - 0,15 %
31 dicembre 1967	455.081	2° semestre 1967 = + 0,28 %
30 giugno 1968	456.137	1° semestre 1968 = + 0,23 %
Variazione 1° gennaio 1965-30 giugno 1968 = + 0,11 %		

Totale immigrati secondo luogo di provenienza a Firenze.

PERIODO	PROVINCIA FIRENZE		TOSCANA		ITALIA		TOTALE
	Totale	%	Totale	%	Totale	%	
1° semestre 1965	1.900	37,3	1.160	22,8	2.028	39,9	5.088
2° semestre 1965	2.116	38,9	1.117	20,5	2.213	40,6	5.446
1° semestre 1966	2.095	38,8	1.172	21,7	2.137	39,5	5.404
2° semestre 1966	1.838	37,0	984	19,8	2.141	43,2	4.963
1° semestre 1967	1.479	34,0	909	20,9	1.959	43,5	4.346
2° semestre 1967	2.177	35,4	1.284	20,9	2.688	43,7	6.149
1° semestre 1968	2.200	36,8	1.135	19,0	2.640	44,2	5.975
Totale (1° gennaio 1965- 30 giugno 1968)	13.805	36,9	7.761	20,8	15.806	42,3	37.372

Sull'affollamento nei singoli alloggi ci sembrano poi abbastanza significativi i risultati di uno spoglio particolare della rilevazione sugli alloggi condotta dal comune, per conto del-

l'ISTAT, nel 1966 (riferito alle sole abitazioni in affitto ed a quella data, ma per questo non meno indicativo) che vengono qui di seguito riportati:

ABITAZIONI CON STANZE	FAMIGLIE CON ABITANTI						
	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
1	1.330	2.120	2.150	500	180	100	6.380
2	2.040	7.780	8.430	5.230	1.150	250	24.880
3	1.760	6.060	9.820	5.810	2.690	970	27.110
4	610	2.510	3.370	2.830	1.540	500	11.360
5	140	860	930	830	610	180	3.550
6 e più	220	360	390	320	250	290	1.830
TOTALE	6.100	19.690	25.090	15.520	6.420	2.290	75.110

Da questo risulta con evidenza che la situazione globale soddisfacente nascondeva in realtà un sovraffollamento (numero di abitanti superiore al numero di stanze) per 31.800 abitanti (quelle al di sopra della linea trasversale), cioè il 42 per cento del totale.

Per quanto riguarda poi gli affitti, ci sembra superfluo ricordare che la situazione di Firenze - sia per il livello, sia per gli aumenti

verificatisi in questi ultimi anni - è certamente una delle peggiori in Italia (1).

(1) Da rilevare che il livello degli affitti a Firenze è aumentato sensibilmente anche in questi ultimi tempi, nonostante il blocco che oramai si protrae da alcuni anni. Ciò si è verificato nel corso del 1968 ed è riconducibile alla « paura dello sblocco ».

REGIME GIURIDICO	Numero abitazione	Fitto medio mensile
Blocco 1947	18.930	12.000
Blocco 1947 (a)	3.690	15.500
Blocco 1963	28.760	21.500
Blocco 1963 (a)	7.960	22.000
Fitto libero	17.370	32.500
TOTALE	76.710	21.400

(a) Concordato.

Sono quindi quasi 60 mila le abitazioni che si sbloccheranno entro il prossimo 30 giugno (cioè il 44 per cento del totale delle abitazioni esistenti in Firenze ed il 78 per cento di quelle in affitto). Di queste, 22.620 risultano bloccate prima del 1947 (per 3.690 delle quali l'affitto è stato successivamente concordato su livelli mediamente superiori del 13 per cento) e circa 36.720 risultano bloccate al 1963 (con 7.960 ad affitto successivamente concordato).

3. — Incidenza dei due scaglioni di sblocco.

È interessante, a questo punto, rispondere a due diversi quesiti:

Qual'è la proporzione delle abitazioni che si sbloccheranno nei due scaglioni (31 dicembre 1968 e 30 giugno 1969) ?

Come queste abitazioni si distribuiscono nelle varie zone della città ?

Per il primo problema si hanno i dati riportati nella seguente tabella:

REGIME GIURIDICO	Abitazioni soggette allo sblocco del 31 dicembre 1968	Abitazioni soggette allo sblocco del 30 giugno 1969	Totale
Blocco 1947	5.590	13.340	18.930
Blocco 1947 concordato	1.330	2.360	3.690
Blocco 1963	6.170	22.590	28.760
Blocco 1963 concordato	1.970	5.990	7.960
TOTALE	15.060	44.280	59.340

Come si vede, circa un quarto delle abitazioni soggette allo sblocco (quelle cioè con più di tre stanze e con indice di affollamento inferiore all'unità) si sbloccheranno col primo scaglione; le rimanenti 44.280 abitazioni saranno invece interessate allo sblocco del 30 giugno 1969.

Da rilevare poi che, al primo scaglione, saranno interessate buona parte delle abitazioni soggette al blocco del 1947: evidentemente il

prolungarsi di una situazione di vantaggio e di bassi canoni quali sono quelli del 1947 ha provocato non di rado un sottoaffollamento di tali abitazioni (alloggi con un gran numero di stanze occupate da famiglie di ridotte dimensioni).

Per rispondere al secondo interrogativo abbiamo riportato, nel prospetto che segue, il numero delle abitazioni soggette e non.

Attività edilizia residenziale e non residenziale realizzata a Firenze.

PERIODO	Abitazioni	Vani utili	Accessori	Totale vani ed altri accessori	m ² edilizia non residenziale
1° semestre 1965	1.239	5.245	3.281	9.737	41.413
2° semestre 1965	1.263	5.201	3.363	10.022	100.651
1° semestre 1966	985	4.197	2.516	7.774	106.207
2° semestre 1966	624	2.855	1.979	5.845	46.472
1° semestre 1967	719	2.990	2.030	5.915	116.775
2° semestre 1967	1.065	4.691	3.381	9.561	42.292
1° semestre 1968	2.183	9.272	5.404	16.060	44.315

5. — *Il turismo.*

C'è una prevalenza di turismo straniero nel alluvione) il primo semestre del 1967.

L'andamento economico nel settore turistico è discreto.

Le presenze italiane e straniere sono costantemente aumentate dal 1965 al 1968. Unica eccezione giustificata dalle conseguenze della secondo semestre di ogni anno, cui fa riscon-

tro una prevalenza, però più attenuata, di turismo italiano nei primi sei mesi di ogni anno.

È da notare tuttavia che, sulla base delle informazioni che si è potuto raccogliere, nel corso del secondo semestre del 1968 - mentre c'è stata una ulteriore spinta in avanti del turismo italiano - si è registrato uno sviluppo assai più contenuto del turismo straniero.

Numeri indici del costo della vita a Firenze.

Base 1966 = 100

	INDICE GENERALE DEL COSTO DELLA VITA		AL COSTO DELLE ABITAZIONI INDICE RIFERITO	
	Comune di Firenze	Italia	Comune di Firenze	Italia
Gennaio 1967	101,1	101,2	101,8	101,9
Febbraio 1967	101,2	101,1	101,9	102,1
Marzo 1967	101,3	101,3	101,9	102,2
Aprile 1967	101,7	101,5	102,5	102,6
Maggio 1967	102,0	101,7	102,5	102,6
Giugno 1967	101,9	101,9	102,5	102,6
Luglio 1967	102,2	102,1	102,7	103,1
Agosto 1967	102,3	102,3	102,7	103,3
Settembre 1967	102,6	102,7	102,7	103,3
Ottobre 1967	102,4	102,6	103,6	103,8
Novembre 1967	102,4	102,6	103,1	103,9
Dicembre 1967	102,5	102,6	103,1	103,9
Gennaio 1968	102,9	103,0	105,8	105,8
Febbraio 1968	103,0	102,9	105,9	105,8
Marzo 1968	102,9	103,0	105,9	105,8
Aprile 1968	102,1	103,2	107,1	107,0
Maggio 1968	103,2	103,3	107,1	107,0
Giugno 1968	103,3	103,2	107,1	107,0
Luglio 1968	103,2	103,1	108,5	108,4
Agosto 1968	103,3	103,2	108,6	108,5

Famiglie secondo il numero di abitanti e delle stanze occupate.

Fitti bloccati.

ABITAZIONI DI STANZE	FAMIGLIE CON ABITANTI						
	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
1	1.290	1.680	1.790	320	180	70	5.330
2	1.830	6.240	5.890	3.870	1.040	250	19.120
3	1.510	5.020	7.740	4.590	2.190	830	21.880
4	540	2.110	2.620	1.940	1.180	430	8.820
5	140	720	680	460	500	140	2.640
6 e più	210	370	250	250	180	290	1.550
TOTALE	5.520	16.140	18.970	11.430	5.270	2.010	59.340

Famiglie secondo il numero di abitanti e delle stanze occupate.

Fitti liberi.

ABITAZIONI DI STANZE	FAMIGLIE CON ABITANTI						
	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
1	30	430	360	180	—	40	1.040
2	220	1.540	2.550	1.360	110	—	5.780
3	250	1.040	2.080	1.220	500	140	5.230
4	70	400	750	900	360	70	2.550
5	—	140	250	360	100	40	890
6 e più	—	—	140	70	70	—	280
TOTALE	570	3.550	6.130	4.090	1.140	290	15.770

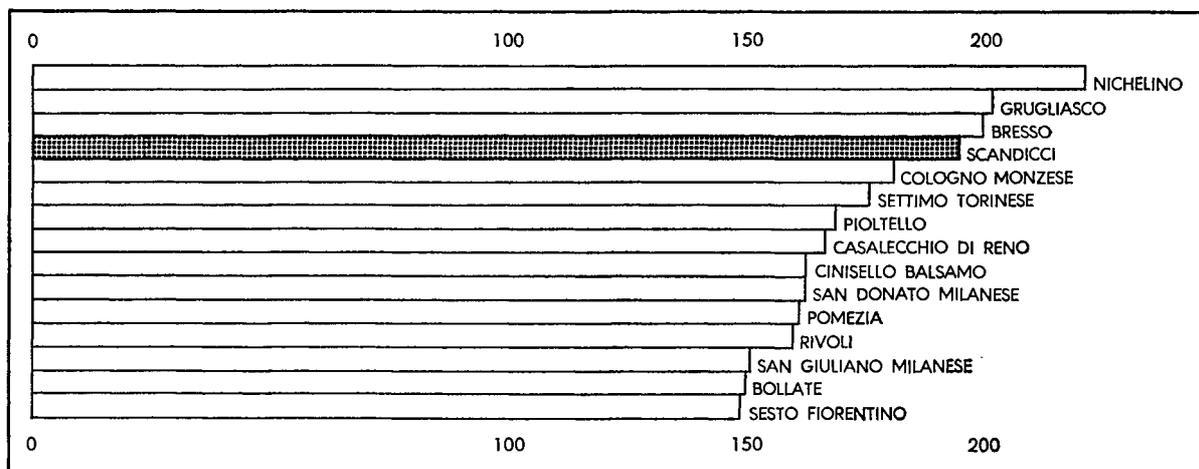
Fitti medi mensili delle abitazioni a fitto libero al 20 ottobre 1962 - Confronti con altre città italiane.

CONDIZIONE E CONDIZIONE PROFESSIONALE DEL CAPOFAMIGLIA	CITTÀ											
	Torino	Genova	Milano	Venezia	Trieste	Bologna	Firenze	Roma	Napoli	Bari	Palermo	Catania
Condizione professionale	20.728	24.472	30.700	19.181	19.364	16.961	22.031	25.391	22.202	17.059	21.312	17.056
Lavoratori dipendenti	17.740	20.579	23.360	14.669	14.091	13.771	18.261	20.975	17.766	14.347	18.311	14.420
Lavoratori in proprio	23.892	28.259	29.589	21.207	18.000	19.279	23.955	27.099	22.563	19.200	20.300	22.626
Impiegati	25.359	27.761	33.506	20.287	25.280	20.478	24.935	29.693	27.365	23.182	27.187	22.261
Altri	34.167	31.360	55.499	33.500	33.330	23.510	31.336	40.226	38.000	18.167	29.500	40.000
Condizione non professionale	19.712	27.340	27.042	18.043	18.912	17.451	22.227	25.040	21.891	17.359	19.803	16.072
Pensionati	20.311	23.747	26.026	17.909	13.187	16.321	21.195	24.886	22.842	18.196	19.290	18.110
Altri	18.245	37.117	28.745	18.533	27.500	19.873	24.015	25.540	19.702	15.475	21.150	11.488
TOTALE	20.626	24.791	30.105	18.976	19.251	17.031	22.066	25.339	22.155	17.122	21.053	16.905

*Comuni italiani con oltre 10.000 abitanti (censimento 1961)
con il maggior incremento di popolazione al 31 dicembre 1966.*

N.	COMUNI	Pro- vincia	Popolazio- ne al censi- mento 1961	Popolazio- ne al 31 di- cembre 1966	Indici 1961 = 100
1	Nichelino	TO	14.907	33.058	221,76
2	Grugliasco	TO	13.664	27.632	202,22
3	Bresso	MI	11.655	23.307	199,97
4	Scandicci	FI	18.218	35.478	194,74
5	Cologno Monzese	MI	20.469	37.043	180,97
6	Settimo Torinese	TO	18.292	32.229	176,19
7	Pioltello	MI	13.803	23.348	169,15
8	Casalecchio di Reno	BO	19.404	32.343	166,68
9	Cinisello Balsamo	MI	37.699	61.403	162,87
10	San Donato Milanese	MI	10.296	16.748	162,66
11	Pomezia	Roma	10.587	17.026	160,81
12	Rivoli	TO	20.253	32.398	159,96
13	San Giuliano Milanese	MI	14.999	22.717	151,45
14	Bollate	MI	24.073	36.198	150,36
15	Sesto Fiorentino	FI	22.453	33.449	148,97

COMUNI ITALIANI CON OLTRE 10.000 ab. (cens. 1961) CON IL MAGGIOR INCREMENTO
DI POPOLAZIONE AL 31 DICEMBRE 1966 - 1961 = 100



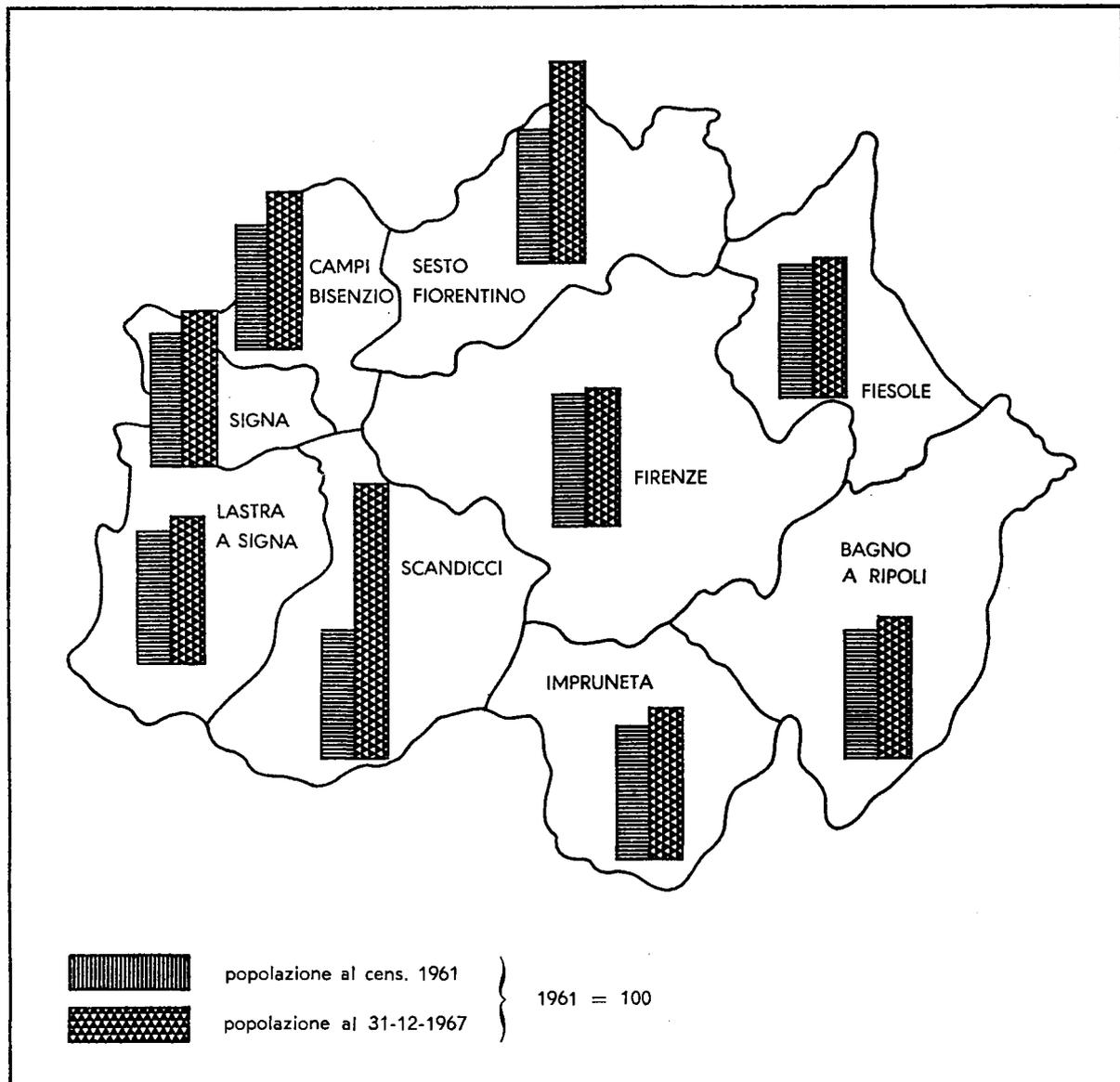
Popolazione residente: comuni della zona di Firenze, provincia, Toscana, Italia. Valori assoluti.

CIRCOSCRIZIONI	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
Bagno a Ripoli	18.067	18.317	18.572	18.890	19.325	19.654	20.250
Campi Bisenzio	18.030	18.560	19.187	19.938	20.493	21.127	22.018
Fiesole	12.453	12.647	12.669	12.751	12.762	12.890	13.129
Firenze	436.516	448.498	454.963	455.665	454.050	454.408	455.081
Impruneta	11.016	11.178	11.217	11.449	11.663	11.954	12.400
Lastra a Signa	14.528	14.847	15.353	15.562	15.637	15.801	16.261
Scandicci	18.218	19.045	21.672	26.498	32.186	35.478	38.194
Sesto Fiorentino	22.453	23.633	25.266	28.250	31.031	33.449	35.018
Signa	10.583	11.079	11.446	11.801	11.971	12.144	12.389
Totale zona di Firenze	561.865	577.804	590.345	600.804	609.118	616.905	624.740
Provincia di Firenze .	1.012.703	1.032.498	1.048.301	1.062.880	1.073.081	1.084.697	1.098.323
Toscana	3.286.160	3.312.014	3.333.547	3.358.625	3.378.216	3.395.651	3.414.997
Italia	50.623.569	51.188.695	51.817.411	52.443.326	52.930.594	53.327.461	53.648.485

Popolazione residente: comuni della zona di Firenze, provincia, Toscana, Italia. Numeri indici.

CIRCOSCRIZIONI	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
Bagno a Ripoli	100,00	101,38	102,79	104,55	106,96	108,78	112,08
Campi Bisenzio	100,00	102,93	106,41	110,58	113,66	117,17	122,11
Fiesole	100,00	101,56	101,74	102,40	102,48	103,51	105,43
Firenze	100,00	102,74	104,22	104,38	104,01	104,09	104,25
Impruneta	100,00	101,45	101,80	104,32	105,85	108,49	112,54
Lastra a Signa	100,00	102,18	105,67	107,11	107,63	108,76	111,92
Scandicci	100,00	104,53	118,95	145,44	176,67	194,74	209,64
Sesto Fiorentino	100,00	105,25	112,52	125,81	138,20	148,97	155,96
Signa	100,00	104,68	108,15	111,50	113,11	114,75	117,06
Totale zona di Firenze	100,00	102,84	105,06	106,93	108,42	109,80	111,19
Provincia di Firenze .	100,00	101,95	103,51	104,95	105,96	107,10	108,46
Toscana	100,00	100,78	101,44	102,20	102,80	103,33	103,92
Italia	100,00	101,11	102,36	103,59	104,55	105,34	105,97

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE nei comuni della « zona di Firenze »



Comuni della zona di Firenze: Nati vivi per 1.000 abitanti.

COMUNI	1963	1964	1965	1966	1967
Bagno a Ripoli	14,32	14,13	14,28	14,60	14,66
Campi Bisenzio	14,07	16,09	16,00	17,18	16,44
Fiesole	12,31	13,56	14,73	14,74	12,41
Firenze	14,11	15,36	14,39	13,95	13,18
Impruneta	12,03	14,96	12,17	13,38	12,66
Lastra a Signa	14,45	16,64	17,39	14,74	17,40
Scandicci	15,87	20,64	24,45	26,38	22,75
Sesto Fiorentino	13,45	15,71	17,63	18,26	17,87
Signa	13,71	14,99	15,28	16,71	16,06
Totale zona di Firenze . . .	14,07	15,57	15,20	15,11	14,33

Comuni della zona di Firenze: Morti per 1.000 abitanti.

COMUNI	1963	1964	1965	1966	1967
Bagno a Ripoli	11,41	10,90	11,12	9,31	9,53
Campi Bisenzio	11,77	9,62	9,22	9,93	9,85
Fiesole	9,86	11,52	10,81	10,78	10,20
Firenze	10,97	11,05	11,26	11,07	10,97
Impruneta	10,69	10,52	9,08	9,11	8,54
Lastra a Signa	9,96	9,70	9,91	10,06	9,40
Scandicci	9,41	8,22	7,11	7,75	7,72
Sesto Fiorentino	10,36	9,73	9,47	8,31	8,90
Signa	9,78	9,49	10,02	9,96	11,05
Totale zona di Firenze . . .	10,84	10,59	10,76	10,54	10,46

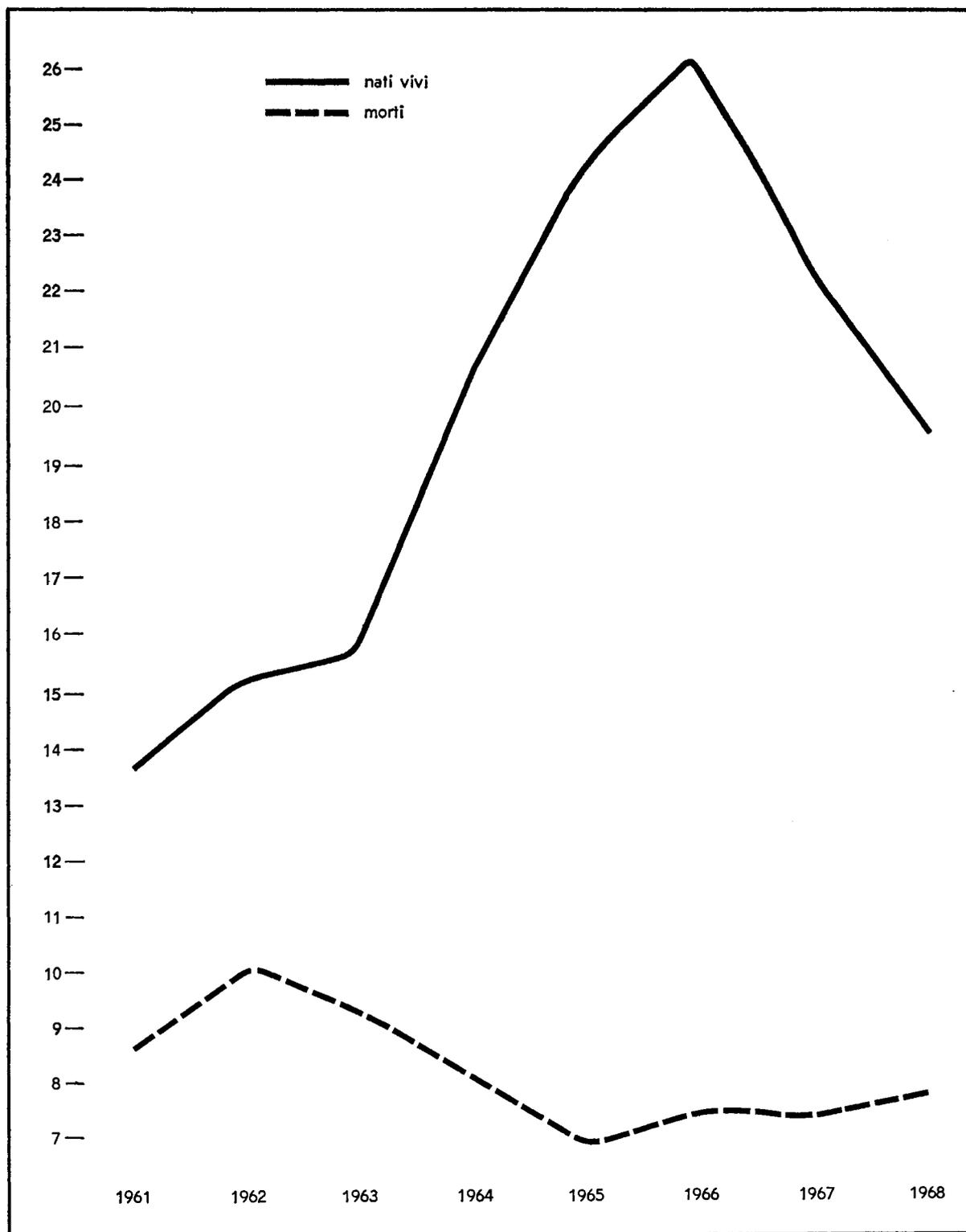
*Emigrati da Firenze per i comuni limitrofi e per altre destinazioni.
Valori percentuali sul totale degli emigrati da Firenze.*

DESTINAZIONE	1962	1963	1964	1965	1966	1967
Bagno a Ripoli	3,13	2,24	2,85	3,38	3,93	4,73
Campi Bisenzio	1,15	1,37	1,86	1,95	1,80	2,86
Fiesole	3,47	1,71	1,42	2,13	2,17	3,05
Impruneta	1,43	1,36	1,51	1,85	2,32	3,35
Scandicci	4,66	16,32	24,30	30,36	22,31	18,00
Sesto Fiorentino	3,90	7,55	13,03	13,92	13,89	10,50
Totale comuni limitrofi	17,74	30,55	44,97	53,59	46,42	42,49
Altre destinazioni . .	82,26	69,45	55,03	46,41	53,58	57,51

Nuclei familiari e popolazione residente; numero medio di persone a famiglia.

ANNI	residente	Nuclei familiari Popolazione	Numero medio di persone a famiglia
1961	4.642	18.321	3,94
1962	4.830	19.045	3,94
1963	5.641	21.672	3,84
1964	7.163	26.498	3,69
1965	8.866	32.186	3,63
1966	9.765	35.478	3,63
1967	10.915	38.194	3,49
1968	11.512	40.230	3,49

NATI VIVI e MORTI per 1.000 ab.



*Movimento migratorio fra Scandicci e Firenze.
Valori percentuali sul totale degli immigrati ed emigrati di Scandicci.*

ANNI	IMMIGRATI		EMIGRATI	
	Totale	% provenienti da Firenze	Totale	% emigrati a Firenze
1962	1.491	18,58	603	47,10
1963	3.118	56,13	631	53,41
1964	5.462	63,97	965	44,87
1965	6.565	65,50	1.435	56,53
1966	4.259	61,75	1.628	50,00
1967	3.761	54,94	1.619	53,68

Opere progettate.

ANNI	FABBRICATI RESIDENZIALI				FABBRICATI NON RESIDENZIALI		Volume totale opere progettate	Numeri indici 1961 = 100
	Nuove costruzioni e ricostruzioni		Sopraelevazioni e ampliamenti	Totale	N.	Volume		
	N.	Volume						
1961	79	147.707	10.771	158.478	30	81.887	240.365	100,00
1962	244	1.181.368	41.568	1.222.936	22	352.677	1.575.613	655,50
1963	213	1.596.780	28.127	1.624.907	19	114.801	1.739.708	723,77
1964	103	679.263	4.566	683.829	11	91.479	775.308	322,55
1965	32	80.180	4.981	85.169	22	99.329	184.498	76,75
1966	82	244.702	7.812	252.514	30	56.351	308.865	128,49
1967	102	487.205	3.375	490.680	28	227.819	718.499	298,91
1968	245	1.599.607	10.885	1.610.492	41	767.366	2.377.858	989,26

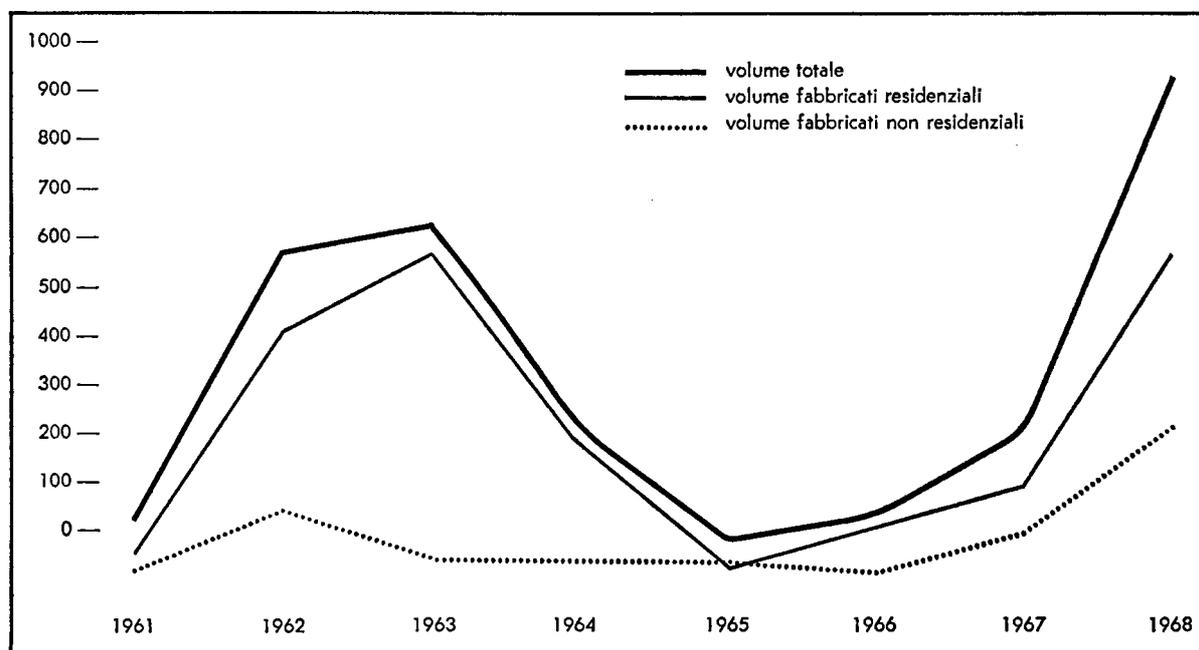
Opere costruite.

ANNI	FABBRICATI RESIDENZIALI				FABBRICATI NON RESIDENZIALI		Volume totale opere progettate	Numeri indici 1961 = 100
	Nuove costruzioni e ricostruzioni		Sopra-elevazioni e ampliamenti	Totale	N.	Volume		
	N.	Volume						
1961	36	33.919	2.115	36.034	2	334	36.368	100,00
1962	90	119.493	2.500	121.993	3	12.431	134.424	369,62
1963	95	265.511	3.319	268.830	4	96.356	365.186	1.004,14
1964	125	636.012	6.625	642.637	4	13.527	656.186	1.804,23
1965	189	893.712	4.832	898.544	22	353.725	1.252.269	3.443,32
1966	106	277.952	9.756	287.708	12	57.940	345.648	950,41
1967	48	229.996	2.174	232.170	15	151.404	383.574	1.054,70
1968	65	281.829	3.084	284.913	15	155.588	440.501	1.211,23

Volume opere progettate; Fabbricati residenziali e non residenziali. Valori percentuali sul totale.

ANNI	Volume opere progettate	%	% fabbricati residenziali	% fabbricati non residenziali
1961	240.365	100,00	65,95	34,05
1962	1.575.613	-	77,61	22,39
1963	1.739.708	-	93,40	6,60
1964	775.308	-	88,20	11,80
1965	184.498	-	46,16	53,84
1966	308.865	-	81,75	18,25
1967	718.499	-	68,30	31,70
1968	2.377.858	-	67,73	32,27

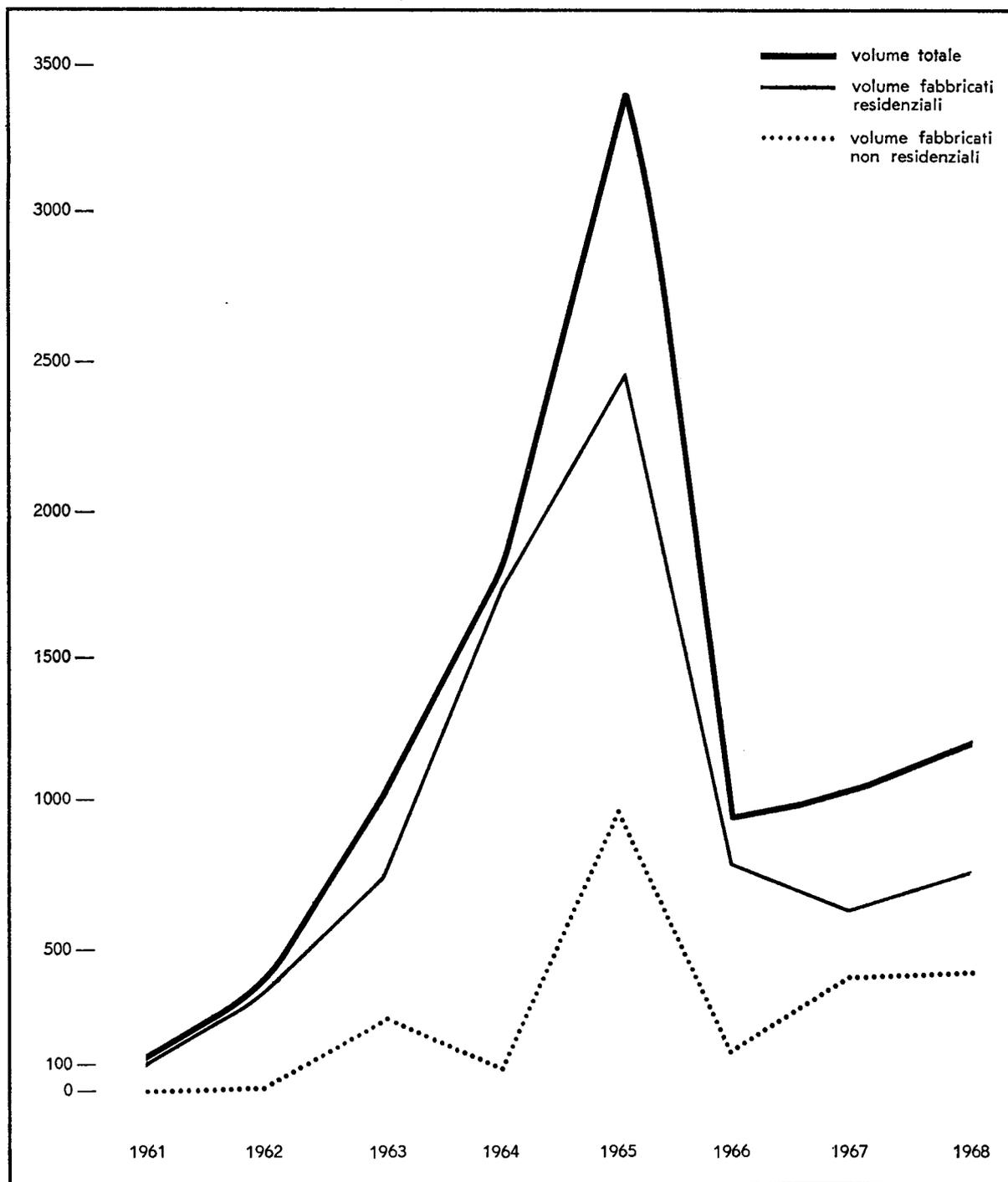
VOLUME OPERE COSTRUITE - 1961 = 100



Volume opere costruite. Fabbricati residenziali e non residenziali. Valori percentuali sul totale.

ANNI	Volume opere costruite	%	% fabbricati residenziali	% fabbricati non residenziali
1961	36.368	100,00	99,08	0,92
1962	134.424	-	90,75	9,25
1963	365.186	-	73,62	26,38
1964	656.186	-	97,94	2,06
1965	1.252.269	-	71,75	28,25
1966	345.648	-	83,24	16,76
1967	383.574	-	60,53	39,47
1968	440.501	-	64,68	35,32

VOLUME OPERE COSTRUITE - 1961 = 100



Abitazioni progettate e abitazioni costruite.

ANNI	ABITAZIONI PROGETTATE			ABITAZIONI COSTRUITE		
	N.	Totale vani	Stanze	N.	Totale vani	Stanze
1961	379	2.481	1.331	88	626	340
1962	3.261	24.514	12.146	270	2.078	1.128
1963	4.936	34.876	17.223	683	5.169	2.539
1964	2.080	14.442	7.584	1.792	13.041	6.464
1965	243	1.667	893	2.585	17.108	9.055
1966	654	4.633	2.525	785	5.431	2.938
1967	1.232	8.811	4.813	648	4.365	2.446
1968	3.679	29.273	14.984	744	5.443	2.756

Composizione delle abitazioni costruite.

ANNI	Abitazioni	COMPOSITE DI VANI									VANI DI ABITAZIONE			Altri vani	Totale generale vani
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	Stanze	Accessori	Totale		
1961	88	-	4	31	37	10	4	2	-	-	340	286	626	8	634
1962	270	-	2	49	150	42	23	3	1	-	1.128	950	2.078	61	2.139
1963	683	-	32	263	289	67	29	3	-	-	2.539	2.630	5.169	64	5.233
1964	1.792	-	26	785	873	96	7	2	2	-	6.464	6.577	13.041	137	13.178
1965	2.583	1	178	1.206	961	210	23	3	2	1	9.053	8.049	17.102	1.805	18.907
1966	785	3	56	187	347	92	24	6	2	-	2.930	2.480	5.410	698	6.108
1967	648	-	23	224	295	98	6	1	-	1	2.440	2.026	4.466	884	5.350

Popolazione e vani utili esistenti. Numero medio di vani per abitante e di abitanti a vano.

ANNI	Popolazione	Indici 1961 = 100	Vani utili	Indici 1961 = 100	Abitanti a vano	Vani per abitante
1961	18.321	100,00	19.573	100,00	0,93	1,06
1962	19.045	103,95	20.671	105,60	0,92	1,08
1963	21.672	118,29	23.196	118,51	0,93	1,07
1964	26.498	144,63	29.630	151,38	0,89	1,11
1965	32.186	175,67	38.671	197,57	0,83	1,20
1966	35.478	193,64	41.568	212,37	0,85	1,17
1967	38.194	208,47	43.993	224,76	0,86	1,15
1968	40.230	219,58	46.692	238,55	0,86	1,16

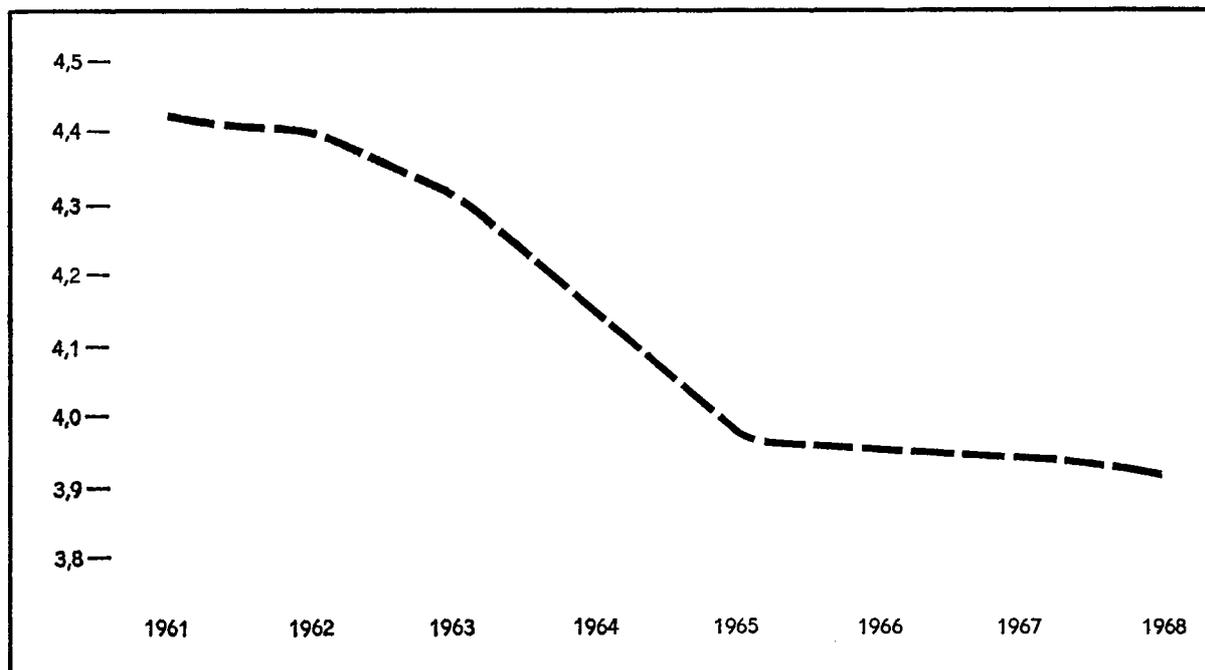
Nuclei familiari e abitazioni. Numero medio di abitazioni a famiglia e di famiglie per abitazione.

ANNI	Nuclei familiari	Numeri indici 1961 = 100	Abitazioni	Numeri indici 1961 = 100	Famiglie per abi- tazione	Abitazioni a famiglia
1961	4.642	100,00	4.423	100,00	1,04	0,95
1962	4.830	104,26	4.689	106,01	1,03	0,97
1963	5.641	121,52	5.370	121,41	1,05	0,95
1964	7.163	154,30	7.145	161,54	1,00	0,99
1965	8.866	190,99	9.727	219,91	0,91	1,09
1966	9.765	210,36	10.505	237,50	0,92	1,07
1967	10.915	235,13	11.151	252,11	0,97	1,02
1968	11.512	247,99	11.895	268,93	0,96	1,03

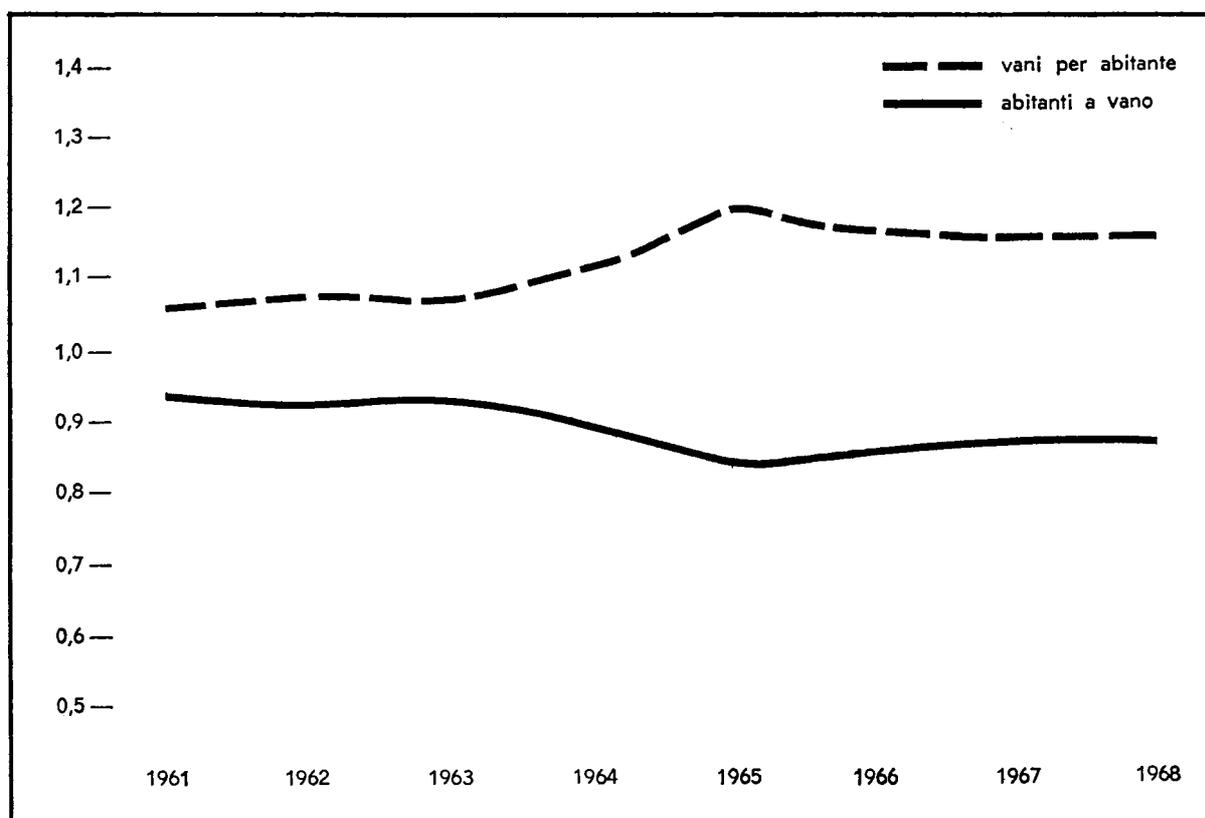
Abitazioni e vani utili. Numero medio di vani per abitazione.

ANNI	Abitazioni	Vani utili	Numero medio di vani per abitazione
1961	4.423	19.573	4,42
1962	4.689	20.671	4,40
1963	5.370	23.196	4,31
1964	7.145	29.630	4,14
1965	9.727	38.671	3,97
1966	10.505	41.568	3,95
1967	11.151	43.993	3,94
1968	11.895	46.692	3,92

NUMERO MEDIO DI VANI PER ABITAZIONE



INDICE DI AFFOLLAMENTO



COMUNE DI FIRENZE
Ufficio Stampa

17 dicembre 1968.

CONCLUSIONI DELLA « CONFERENZA EDILIZIA »

La « Conferenza edilizia » promossa dal comune di Firenze, d'intesa con i comuni contermini (Bagno a Ripoli, Campi Bisenzio, Fiesole, Impruneta, Scandicci, Sesto Fiorentino) e con l'amministrazione provinciale, si è svolta a Palazzo Vecchio, salone dei Duecento, il 16 dicembre 1968.

Le amministrazioni interessate partecipavano anche con i capigruppo consiliari.

Invitati: il prefetto; il rettore dell'università; i presidenti della Camera di commercio, dell'Ente provinciale per il turismo, della Azienda autonoma di turismo; il provveditore regionale alle opere pubbliche; l'ingegnere capo dell'ufficio del genio civile; l'Ufficio provinciale del lavoro e della massima occupazione; l'Istituto autonomo per le case popolari; il Comitato per le case degli indigenti; l'Associazione proprietari di case; la Federazione toscana della proprietà edilizia; l'Unicostruttori edili; il Comitato per l'edilizia alluvionata; le organizzazioni sindacali della CGIL, della CISL, della UIL e della CISNAL; la Banca d'Italia; la Banca commerciale italiana; la Banca nazionale del lavoro; il Monte dei Paschi di Siena; il Credito italiano; la Cassa di risparmio di Firenze; la Banca toscana; il Medio credito regionale; l'Istituto nazionale di urbanistica; il Centro nazionale di studi urbanistici; l'Unione generale dei commercianti; l'Associazione industriali; l'Associazione artigiano fiorentino; l'Associazione degli artigiani; l'Associazione dei piccoli commercianti; l'Alleanza dei contadini; la Federazione provinciale dei coltivatori diretti; l'Unione provinciale degli agricoltori; l'Associazione albergatori; l'Unione provinciale cooperative e mutue; la Federazione provinciale cooperative e mutue; le ACLI; l'ARCI; l'UDI; il CIF; l'Ordine degli architetti; l'Ordine degli ingegneri; il Collegio degli ingegneri; il Collegio dei geometri.

La Conferenza edilizia, sulla base delle risultanze della relazione del vicesindaco di Firenze, avvocato Lagorio, e secondo le decisioni prese recentemente dal consiglio comunale, sottolinea la necessità e l'urgenza che venga stabilita una ulteriore proroga del blocco degli affitti per evitare conseguenze negative sull'economia e sulle condizioni dei ceti popolari.

Pertanto si richiedono alcuni provvedimenti e nuovi indirizzi per la disciplina delle locazioni e per il settore dell'edilizia. Sulla base dei punti sottoelencati si potranno individuare tempi di realizzazione a breve e a più lungo termine. Naturalmente il problema più urgente riguarda la proroga del blocco degli affitti. Per questo motivo saranno prese immediate iniziative nei confronti delle autorità locali e centrali e verso le Commissioni parlamentari che si stanno occupando del problema.

1) Immediata ulteriore proroga del blocco degli affitti con termine al 31 dicembre 1968 perché permangono le ragioni che fecero dilazionare di un anno questa scadenza;

2) stabilire urgentemente misure legislative che disciplinano i canoni di locazione per le abitazioni non di lusso. In questo quadro si raccomanda l'introduzione dello strumento dell'equo canone previsto in varie proposte di legge. Queste misure potrebbero consentire successivamente lo sblocco totale dei fitti;

3) rapida utilizzazione dei modesti stanziamenti pubblici ancora residui. Immediati e cospicui nuovi finanziamenti della GESCAL e del Governo per l'edilizia popolare allo scopo di incrementare le costruzioni e di consentire l'assegnazione di quartieri ad un fitto basso e ad un equo prezzo di riscatto;

4) predisporre e realizzare l'urbanizzazione delle aree della « 167 » (particolarmente

della zona di Torri-Cintoia) in modo da consentire la rapida destinazione di nuovi finanziamenti pubblici. Perfezionamento della legge « 167 » per l'acquisizione delle aree edificabili e finanziamento delle opere di urbanizzazione non soltanto attraverso le finanze locali ma anche con l'intervento dello Stato. Necessità di una nuova legge urbanistica che garantisca un effettivo controllo pubblico del mercato delle aree;

5) industrializzazione del settore attraverso l'impiego di nuove tecniche produttive e con l'intervento delle aziende a partecipazione statale;

6) assicurare un ruolo di coordinamento e di direzione agli Enti locali in una visione comprensoriale e per il piano intercomunale, riguardo gli insediamenti e particolarmente l'edilizia popolare, anche con l'unificazione

e la democratizzazione degli enti preposti a questo settore. Costituire una conferenza permanente per l'edilizia pubblica secondo le decisioni del consiglio comunale del febbraio 1967.

* * *

Su questo documento si è realizzata una larga convergenza della « Conferenza edilizia ».

Sui punti 1) e 2) hanno espresso il loro dissenso la Federazione della proprietà edilizia, l'Associazione della proprietà edilizia e il Comitato della edilizia alluvionata. Si sono astenuti l'Istituto autonomo delle case popolari e il Centro di studi urbanistici.

L'Associazione costruttori edili ha espresso il suo dissenso sul punto 1) e si è astenuta sul punto 2).