

“Le politiche dell'Abitare: tra riqualificazione urbana e contrasto allo spopolamento”

17 Giugno 2021

ACER Ferrara



Patrimonio abitativo regionale

Abitazioni
in Emilia Romagna
Censimento 2001

Province	Abitazioni occupate	Abitazioni non occ.
Piacenza	114.529	27.799
Parma	171.442	31.232
Reggio E.	179.514	24.604
Modena	252.436	46.508
Bologna	395.677	48.510
Ferrara	144.642	39.464
Ravenna	144.627	36.643
Forli- Cesena	140.975	24.183
Rimini	108.488	24.328
Emilia R.	1.667.706	303.271

Patrimonio abitativo ERP in
gestione alle
Acer Emilia Romagna

Acer Bologna	18.500 (circa)
Acer Ferrara	6.611
Acer Modena	6.295
Acer Piacenza	3.048
Acer Rimini	1.980
Acer Ravenna	4.674
Acer Forli/Cesena	4.402
Acer Parma	6.112
Acer Reggio E.	4.688
Totale	56.310

Lo spopolamento in provincia di Ferrara

- Invecchiamento della popolazione: 30% di anziani entro pochi anni. Lo spopolamento nella nostra provincia è più marcato sulle aree est del medio-basso ferrarese (ricerca Ires Cgil 2021). Il problema è dei territori più che della città di Ferrara.
- Rispetto a questi dati, si sottolinea l'assenza di politiche urbanistiche e abitative specifiche come quelle che si stanno attuando in Regione e che riguardano le zone dell'Appennino (es. bandi regionali per giovani coppie con incentivi per chi si trasferisce nelle aree montane).

Dopo la Pandemia

- Questi fenomeni possono aggravarsi senza interventi, si perde popolazione, si degrada il patrimonio pubblico e privato, il territorio rischia di peggiorare la sua condizione socio-economica. La presenza (diffusa in tutta la provincia) di un patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica in questi territori mostra come queste aree siano state abitate da famiglie contadine e operaie oggi divenute, in molti casi, famiglie di pensionati (spesso soli) oltre che di immigrati. E' cambiato il tessuto sociale e non solo per l'ERP.
- Il numero di case vuote nella nostra provincia è stato stimato intorno alle 40.000 unità. Parte rilevante di questo patrimonio è situato nelle aree interne del medio-basso ferrarese.
- La presenza di pochi giovani, che sono elemento indispensabile per il rilancio del territorio, rende necessario un intervento sulla qualità dell'abitare che riqualifichi e rigeneri l'intero patrimonio; che consenta, anche attraverso case più efficienti e funzionali, il lavoro a distanza con la necessaria implementazione delle rete telematica regionale, comune per comune; un presupposto, questo, da cui non possiamo prescindere per rigenerare il territorio. **In questo caso, incentivi per la casa, come quelli proposti per ripopolare la montagna da parte della RER, ci sembrano necessari.**

Necessità di intervenire su territorio/patrimonio

- La rigenerazione del tessuto abitativo locale e la sua dotazione di servizi di pubblici, nonché di vicinato diviene elemento necessario per offrire e accogliere nuova popolazione, così come per mantenere in loco quella esistente attraverso più infrastrutture e servizi, necessari anche per attrarre imprese.
- Se è vero che oggi, nel dopo pandemia (ma era necessario anche prima), si discute di città e di quartieri autosufficienti per servizi di vicinato e servizi sanitari, che debbono essere trovati ad una distanza di 15/20 minuti, lo stesso deve valere per le aree interne.
- Molti anziani rimasti a casa per la pandemia hanno rischiato di rimanere isolati per settimane. Oltre alla necessità di nuove strutture, che migliorino l'offerta delle cosiddette case-famiglia, vi è anche la necessità di nuove infrastrutture di rete come la telemedicina e la teleassistenza in grado di comunicare, assistere e curare le persone a distanza, cioè a casa, che vada oltre alla popolazione anziana.

Opportunità, soggetti e strumenti.

- Una provincia a forte vocazione agricola come quella ferrarese ha interi borghi sparsi nelle campagne, come quello di Gherardi, che oggi potrebbero essere recuperati e offerti per attività che si stanno sviluppando nel territorio. Bonifiche Ferraresi, la più importante azienda agricola della regione, sta sviluppando attività di ricerca che ospitano ricercatori e universitari, anche a livello internazionale. Ha già recuperato diversi immobili per costituire un'offerta abitativa per questi soggetti e altri se ne dovranno recuperare, se i processi produttivi innovativi e di ricerca proseguiranno con questa velocità.
- ***Ad Esempio: a Fiscaglia c'è già una ipotesi di recupero di un immobile, in centro a Migliarino, che potrebbe essere utilizzato, a canone calmierato, per rispondere ai bisogni delle giovani coppie o altri soggetti che non vogliono abbandonare il territorio. Ma lo stesso possiamo dire per immobili nel Comune di Mesola.***
- Un «territorio per vivere», così come «una città per vivere» (e non solo per dormire) debbono avere come fattori rilevanti per le famiglie, la qualità degli immobili (sicurezza sismica e ed efficienza energetica) ma soprattutto la qualità del contesto dei servizi e degli spazi pubblici e di relazione (ricerche post-Covid).
- Tutto questo costituisce una spinta per l'industria edilizia locale, che potrebbe applicare qui le innovazioni sul recupero del patrimonio esistente oppure generare nuovo patrimonio più efficiente e antisismico, partendo dall'utilizzo del Superbonus 110%, affiancato a politiche abitative nazionali (PNRR) e regionali di riqualificazione, **specifiche per territori composti da piccoli centri.**

Opportunità, soggetti e strumenti

- Non solo le aree urbane equipaggiate possono produrre progetti qualificati o accedere ad opportunità di partenariato pubblico-privato. E' l'occasione, almeno su progettualità complesse, di imporre un'aggregazione territoriale tale da garantire ai piccoli comuni una massa critica per acquisire competenze valutative, per affrontare al meglio progetti e proposte che si metteranno in moto.
- In questo, vi è il ruolo **fondamentale dei Sindaci**, per fare arrivare a più cittadini le risorse del Superbonus e di altre opportunità in corso di programmazione.
- L'Azienda Casa sta progettando, in collaborazione con i comuni della provincia, un intervento per la manutenzione straordinaria del patrimonio di ERP attraverso il Superbonus 110%, che potrebbe trainare anche i privati interessati a questa riqualificazione di ampia scala.
- Questo potrebbe **produrre un significativo effetto moltiplicatore**, potendo contare da principio sulle risorse regionali e nazionali. Naturalmente Acer potrebbe partecipare, insieme ai comuni e ad altri soggetti, alla costruzione di un piano di vasta area per l'abitare e i suoi fabbisogni, nel segno di un ripopolamento dell'area stessa e di un suo rilancio complessivo.