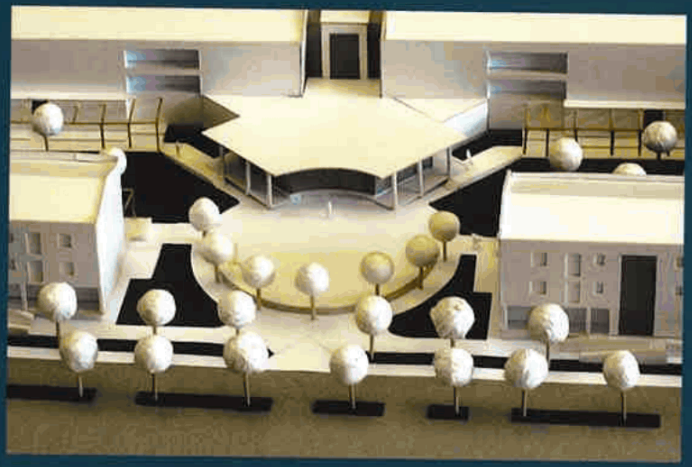
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A RIMINI E PROVINCIA DALL'UNITA' D'ITALIA AD OGGI





ACER

La ricerca che presentiamo è il risultato di un lungo lavoro avviato nel 2000 con il finanziamento di due premi per tesi di laurea. L' Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Rimini era nato da soli tre anni (L.R.3/1997), sentivamo la necessità di ripercorrere a ritroso un viaggio nella storia dell'edilizia residenziale pubblica che sino a poco tempo prima si era confusa, in modo indistinto, con la Provincia di Forlì-Cesena. Non esisteva, sino ad oggi, una ricerca così sistematica e completa, nella ricostruzione di un secolo di insediamenti residenziali pubblici nella nostra realtà territoriale. Oggi, l'edilizia residenziale pubblica occupa uno spazio minore rispetto al complesso delle attività e degl'investimenti privati per lo sviluppo delle città e delle residenze, anche se copre uno segmento significativo nella locazione per l'affitto. Nel passato, come ci documenta questo lavoro, è stata un veicolo importante, non solo per assecondare o affiancare un disegno più o meno consapevole di crescita urbana, ma per definirne l'identità e la tipologia. Gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, nel territorio Riminese, si snodano lungo due periodi storici, di due cicli ciascuno, che per comodità espositiva possiamo così riassumere: il primo periodo, che va dal 1891 al 1938 , si svolge dentro la cornice nazionale dei governi liberali con la guida di Giovanni Giolitti che puntò ad una ricomposizione della frattura fra società civile e istituzioni, attraverso un programma di governo dinamico ed efficace, basato sullo sviluppo della legislazione sociale, sull'incoraggiamento dell'industria e sull'incremento delle opere pubbliche.

In prima di coperta:
Edificio realizzato in via XXVIII Ottobre a Rimini, ora via Matteotti, 1935.
Foto del plastico dell'intervento di ristrutturazione di 122 alloggi ERP, denominato "Contratto di Quartiere" sito nel Comune di Rimini, via Pascoli-via Giovanni da Rimini.

SAGGI E DOCUMENTI DI STORIA DELLA CITTÀ / 44

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A RIMINI E PROVINCIA DALL'UNITÀ D'ITALIA AD OGGI

a cura di
Silvio Van Riel e Mario Paolo Semprini

ACER
Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini

ACER - Azienda Casa Emilia-Romagna Provincia di Rimini

Dipartimento di Restauro e Conservazione dei Beni Architettonici dell'Università degli Studi di Firenze

© Copyright ACER Rimini - 2004

Tutti i diritti sono riservati: nessuna parte può essere riprodotta in alcun modo senza formale autorizzazione.

ACER Rimini Consiglio di Amministrazione

Presidente: Franco Carboni
Vicepresidente: Carlo Alberto Celli
Consigliere: Roberto Gambuti
Sindaci revisori: Paolo Barbieri, Grazia Righetti, Piccioni Fabrizio

Enti patrocinanti:

Regione Emilia-Romagna

Provincia di Rimini

Comune di Rimini

Ordine degli Ingegneri di Rimini

Distribuzione by Alinea Editrice
Via Pier Luigi Da Palestrina, 17/19/R - 50100 Firenze

ISBN 88-8125-765-3

Progetto grafico:
Silvio Van Riel , Mario Paolo Semprini, Giorgia Giovagnoli

Stampa:
Ramberti Arti Grafiche s.r.l. - Rimini

Gli elaborati grafici sono tratti dalla tesi di laurea di Marco Salvatori e Paolo Turci: *L'edilizia residendenziale pubblica della Provincia di Rimini dall'Unità d'Italia ad oggi. Aspetti costruttivi e tipologici*, relatore Prof. Silvio Van Riel, correlatori Arch. Iader Carlini e Dott. Mario Paolo Semprini. Facoltà di Architettura di Firenze, a.a. 2002/03.

SOMMARIO

pagina 7 **Presentazione**
VASCO ERRANI, Presidente Regione Emilia-Romagna

9 **Introduzione**
FRANCO CARBONI, Presidente ACER Rimini.

17 ***Uno sguardo alle origini della casa popolare in Italia.***
MARIA GRAZIA GOBBI SICA.

25 ***L'edilizia popolare a Rimini. Tecniche e tipologie costruttive.***
SILVIO VAN RIEL.

35 ***Tecniche informatiche per la rappresentazione dell'architettura***
MARIO PAOLO SEMPRINI.

41 ***Cenni storici e statistici dell'attività svolta dagli enti pubblici e non preposti alla costruzione di case popolari del comune di Rimini***

41 Il tessuto edilizio urbano alla fine dell'Ottocento.

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

46 Edilizia pubblica tra le due guerre (1918 - 1945)
Evoluzione del "problema casa"; influenza e linee d'azione dell' architettura razionalista. Situazione generale in Europa e in Italia.

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

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

50 Il Piano INA Casa (1949 - 1963)
Aspetti, legislazione e finalità di attuazione del Piano. Aspetti normativi, tipologici e formali delle realizzazioni del Piano.

52 Alcuni esempi di realizzazioni nel territorio di Rimini

53 I Piani per l'Edilizia Economica Popolare

60 Metodologie di rappresentazione a livello comunale

63 ***Schede comune di Rimini***
64 Rimini, "Quartieri" (1907-1932)
66 Rimini, via Traj - via Crispi
68 Rimini, via XXVIII Ottobre - via de i Mille
70 Rimini, via Balilla - "Popolarissime"
72 Rimini, via Covignano - "Ballatoi"
74 Rimini, via Matteotti
76 Rimini, via Pascoli

pagina 80 Rimini, via S. Spirito - Warthema
82 Rimini, Villaggio Lavoratore
84 Rimini, via Gracchi
86 Rimini, via Balilla II
90 Rimini, zona Lagomaggio
96 Rimini, INA San Giuliano
108 Rimini, INA Casa Marecchia
120 Rimini, INA Corpolò
122 Rimini, quartiere Covignano
128 Rimini, PEEP via Alessandrini
132 Rimini, PEEP via Moretti
134 Rimini, PEEP Celle
136 Rimini, PEEP Miramare
138 Rimini, PEEP Corpolò
140 Rimini, PEEP via Acquario
142 Rimini, PEEP via dell'Abete
144 Rimini, PEEP via S. Giustina
146 Rimini, PEEP Orsoleto
148 Rimini, Viserba Monte
150 Rimini, quartiere Spadarolo
152 Rimini, costruzioni varie

157 ***Lo stato del territorio. Fasi dello sviluppo urbano, abitativo e demografico della Provincia di Rimini***

162 Metodologie di rappresentazione a livello Provinciale

165 ***Schede della Provincia di Rimini***
166 Bellaria - Igea Marina
168 Cattolica
170 Cattolica - Misano
172 Coriano - S. Clemente
174 Montecolombo - Gemmano - Montescudo - Montefiore
176 Morciano
178 San Giovanni Marignano - Saludecio - Mondaino
180 Riccione
184 Santarcangelo
188 Verucchio

192 ***Contratto di quartiere***
Il contratto di quartiere di via Pascoli, via G. da Rimini. Demolizione e ricostruzione di 122 alloggi: un'esperienza acquisita di recupero edilizio e di riqualificazione urbana.

197 ***Bibliografia***

PRESENTAZIONE

Questa ricerca promossa dall'ACER di Rimini e realizzata in collaborazione con la Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze è un'occasione di estremo interesse per ripercorrere la storia della città di Rimini e della sua provincia. La storia del loro sviluppo urbanistico ed edilizio ma anche la storia sociale ed economica di questo territorio, a partire dagli anni immediatamente successivi all'Unità del Paese. Dall'analisi delle condizioni abitative delle classi popolari di fine ottocento all'analisi delle loro condizioni di vita e di lavoro, evidentemente il passo è breve ed è per questa via che la storia della casa diventa lo strumento per capire molto altro e molto di più. Certo da allora parecchio tempo è passato e tante cose sono cambiate. Ma ieri come oggi le scelte urbanistiche ed edilizie non sono mai neutre e molto hanno a che fare con il progetto più generale di società che si intende perseguire. Il ruolo e la irrinunciabile funzione sociale delle Acer si inserisce proprio in questo contesto.

Le statistiche ci dicono che oggi la percentuale delle famiglie proprietarie di casa in Italia si attesta intorno al 75%, mentre in Emilia-Romagna ci stiamo avvicinando all'80%. I dati del mercato delle locazioni indicano che il patrimonio in affitto in Italia è circa pari al 20% del patrimonio abitativo complessivo, di cui il 51% nel Nord, il 29,5% nel Centro ed il 19,5% nel Sud. Nella nostra regione la quota di alloggi in affitto ammonta a circa 311.000 unità, corrispondente al 7,3% del totale nazionale.

Ciononostante sono ancora molte, e probabilmente sono destinate a crescere in un prossimo futuro, le famiglie che non possono accedere ai normali canoni di mercato, nel nostro paese ancora mediamente troppo alti. Penso alle famiglie di immigrati, alle giovani coppie, agli anziani. A tutte questa categorie, e a molte altre, si rivolge l'intervento pubblico in campo edilizio. Un intervento prezioso e insostituibile per chi crede in un modello di società che si pone come obiettivo fondamentale quello di non escludere nessuno, bensì, al contrario, di offrire a tutti l'opportunità di una vita dignitosa.

Il processo di decentramento dell'edilizia residenziale pubblica iniziato negli anni '70 è ormai concluso da tempo e oggi tutte le funzioni e i compiti precedentemente in capo al Ministero dei lavori pubblici e al CER sono in capo alle Regioni, ai Comuni e naturalmente alle ACER. Le Aziende Casa, in particolare, forti di un'esperienza e professionalità che affonda le proprie radici nella positiva tradizione degli IACP, assumono il ruolo fondamentale di interlocutori privilegiati degli Enti locali.

La legge di riforma emanata dalla Regione Emilia-Romagna nel 2001 prevede l'autonomia finanziaria del settore dell'edilizia pubblica. I Comuni, titolari del patrimonio ERP, devono destinare i proventi dei canoni di locazione esclusivamente alla copertura dei costi di gestione delle ACER; al recupero ed allo sviluppo del patrimonio immobiliare di ERP, ivi compresi i relativi programmi di manutenzione e di adeguamento tecnologico; al cofinanziamento dei programmi intercomunali dell'ERP, comprese le nuove costruzioni; nonché al fondo per l'accesso all'abitazione in locazione.

E' proprio per garantire il flusso costante di queste risorse che la Regione dal 1° Ottobre di quest'anno ha provveduto a determinare nuove modalità di calcolo dei canoni in grado

di coniugare al meglio gli obiettivi di equità e giustizia sociale con una gestione economicamente sostenibile degli alloggi ERP.
Da parte sua la Regione intende mantenere un'attenzione particolare a questo tema, così centrale all'interno del più generale sistema di welfare. Anche in un contesto nazionale difficile come quello che stiamo attraversando, caratterizzato da tagli sul fronte dei trasferimenti di risorse e forti ritardi per quanto riguarda la realizzazione di un compiuto federalismo. A tal punto che si è impegnata a investire nel miglioramento e adeguamento del patrimonio pubblico una quota rilevante dei finanziamenti disponibili: 110 milioni di euro pari al 60% dei finanziamenti complessivi previsti per i programmi di edilizia 2002-2005, mentre 90 milioni di euro da qui fino al 2005, andranno per la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia convenzionata e in locazione.
Dalla Società anonima cooperativa di case popolari, all'edilizia pubblica tra le due guerre, all' emergenza abitativa che esplose dopo la seconda guerra mondiale. Per arrivare al Piano Ina e successivamente ai Piani per l'edilizia economica popolare. Questa ricerca abbraccia quasi un secolo di storia del riminese e lo ripercorre attraverso un'analisi puntuale ed attenta, ricca di riferimenti al contesto sociale ed urbanistico oltre che alle diverse tecniche costruttive e tipologiche. Un' ampia scheda viene infine dedicata a un importante intervento di recupero urbano, frutto dell'impegno congiunto della Regione, del Comune di Rimini e dell'ACER. Si tratta del "Contratto di Quartiere" – Via Pascoli, Via Giuliano da Rimini. Un esempio importante di quella riqualificazione urbana, su cui la Regione si sente fortemente impegnata, nella convinzione che le condizioni dell'abitare possano incidere in modo determinante sulle condizioni del vivere di un'intera comunità e che il recupero urbanistico di un territorio sia il presupposto anche del suo sviluppo sociale.

Vasco Errani
Presidente Regione Emilia-Romagna

INTRODUZIONE

La ricerca che presentiamo è il risultato di un lungo lavoro avviato nel 2000 con il finanziamento di due premi per tesi di laurea. L' Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Rimini era nato da soli tre anni (L.R.3/1997), sentivamo la necessità di ripercorrere a ritroso un viaggio nella storia dell'edilizia residenziale pubblica che sino a poco tempo prima si era confusa, in modo indistinto, con la Provincia di Forlì-Cesena. Non esisteva, sino ad oggi, una ricerca così sistematica e completa, nella ricostruzione di un secolo di insediamenti residenziali pubblici nella nostra realtà territoriale. La collaborazione con la Facoltà di Architettura dell'Università di Firenze, nella figura del Prof. Silvio Van Riel, che ha pazientemente seguito e guidato il lavoro di ricerca di Marco Salvatori e Paolo Turci, con il supporto dei suoi collaboratori Dott. Mario Paolo Semprini e Arch. Iader Carlini, ci ha permesso di ottenere un risultato di grande valore che ci auguriamo possa essere di aiuto nonché di stimolo a studenti, insegnanti, professionisti ed operatori del settore edilizio e più in generale alle organizzazioni sociali ed al sistema politico ed istituzionale, per prendere contatto con aspetti della storia sociale ed urbanistica Riminese, sovente trascurati se non mimetizzati e nascosti dalla "città turistica", cresciuta impetuosamente negli anni del secondo dopoguerra. Oggi, l'edilizia residenziale pubblica occupa uno spazio minore rispetto al complesso delle attività e degl'investimenti privati per lo sviluppo delle città e delle residenze, anche se copre uno segmento significativo nella locazione per l'affitto; ma nel passato, come ci documenta questo lavoro, essa è stata un veicolo importante, non solo per assecondare o affiancare un disegno più o meno consapevole di crescita urbana, ma per definirne l'identità e la tipologia.

Gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, nel territorio Riminese, si snodano lungo due periodi storici, di due cicli ciascuno, che per comodità espositiva possiamo così riassumere: il primo periodo, che va dal 1891 al 1938 , si svolge dentro la cornice nazionale dei governi liberali con la guida di Giovanni Giolitti che puntò ad una ricomposizione della frattura fra società civile e istituzioni, attraverso un programma di governo dinamico ed efficace, basato sullo sviluppo della legislazione sociale, sull'incoraggiamento dell'industria e sull'incremento delle opere pubbliche. Il richiamo delle fabbriche e della crescente industrializzazione fu motivo di un grande esodo verso le aree urbane del nord Italia; il 59% degli incrementi complessivi della popolazione urbana, degli inizi del 900, si deve attribuire all'immigrazione dalle campagne. «Dagli inizi del secolo i problemi legati all'aumento degli affitti e all'espansione della rendita fondiaria accompagnarono ogni passo dell'urbanizzazione, del risanamento edilizio, della realizzazione di nuove opere pubbliche. La legge presentata da Giolitti nel 1904 per la tassa sulle aree fabbricabili, l'affermazione del principio dello svincolo degli espropri dal valore venale dei terreni e lo sviluppo dei primi Istituti per le case popolari cercarono di porre un correttivo alla speculazione e di rispondere ai bisogni più urgenti di case operaie a buon mercato», [Valerio Castronovo in *Storia d'Italia* V. 4°, cap. *La fase espansiva in età Giolittiana,* Torino 1975]. Nel 1901 il censimento nazionale rivela per la prima volta l'entità delle trasformazioni in atto e le drammatiche condizioni abitative in alcune città della penisola.

In questo stesso anno il deputato Luigi Luzzatti (Ministro del Governo Giolitti fra il 1902-1905), propone la creazione di una organizzazione nazionale per l'edilizia economica e popolare. Nel 1903 viene approvata la legge Luzzatti per la costituzione degli Istituti case popolari che avviano faticosamente la loro attività, nelle città più importanti, fra il 1903-1908; già nel 1891 era stata costituita a Rimini la Società Anonima Cooperativa per le case popolari. Al di là della denominazione, che farebbe pensare ad una iniziativa rivolta a soddisfare i fabbisogni abitativi delle classi sociali più deboli, la Società rivolge in realtà le sue attenzioni alla piccola e media borghesia della città arrivando a toccare quella "elite" del proletariato urbano in grado di accedere alla proprietà della casa attraverso la formula del riscatto. Sorgono così numerosi villini sul lungomare.

Nel 1906 sotto la guida di Riccardo Ravegnani, che per quasi 30 anni ne manterrà la presidenza, la Società allarga i confini della propria azione promuovendo, quale interlocutore privilegiato dell'Amministrazione Comunale, iniziative di sviluppo urbano estese (quartieri), fuori le mura della città, utilizzando diverse tipologie edilizie arriverà a costruire, sino al 1938, 123 edifici ed alienare 190 lotti.

Nel contesto delle nuove vicende politiche che si aprono con l'avvento del fascismo, si assisterà ad un maggiore interessamento verso l'attività edilizia e la costruzione di alloggi con la conseguente riduzione dell'iniziativa della Società anonima per le case popolari a favore dell'Istituto per le case Popolari di Forlì che, sorto nel 1910 e restato praticamente inattivo per oltre un ventennio, verrà rilanciato con l'appellativo di "fascista", grazie al decreto ministeriale dell'11 luglio 1936, con il quale si ampliava la sua attività a tutta la provincia di Forli e quindi anche alla città di Rimini. L'Istituto programmerà i suoi interventi in direzione di due categorie sociali: il ceto medio impiegatizio, attraverso la realizzazione di edifici monumentali, di classica impronta "razionalista", localizzati sulla via XXVIII Ottobre (l'attuale via Matteotti), in via dei Mille, a Nord del centro abitato vicino al borgo di San Giuliano, oltre al progetto che interesserà l'area intorno all'Arco d'Augusto.Per quanto riguarda la seconda tipologia d'intervento furono costruiti 5 fabbricati, le cosiddette "Popolarissime", nell'area a Sud dello Stadio, lungo la via Balilla e via Arnaldo da Brescia ed altri 2 fabbricati nelle vicinanze di via Covignano, di fianco alle attuali scuole Toti (per un maggiore approfondimento vedere la ricerca qui contenuta, da pag.41 a pag.48).

Il secondo periodo è appunto quello successivo alla seconda guerra mondiale che si sviluppa con i primi interventi di ricostruzione. Occorre ricordare che Rimini, trovandosi lungo la linea Gotica, fu area strategica dal punto di vista militare, contesa dall'esercito tedesco e dagli alleati, subì ben 396 bombardamenti che distrussero l'82% delle abitazioni; l'obiettivo primario della ricostruzione post-bellica era quindi quello di assicurare "un tetto"ai suoi abitanti. Gli interventi, che avevano le caratteristiche di "emergenza", erano eseguiti con tecniche e materiali di fortuna, utilizzando sovente le macerie degli edifici distrutti dai bombardamenti, come avviene per i 120 alloggi popolari di via Pascoli. L'urgenza della ricostruzione provoca uno sviluppo disordinato e caotico che fa perdere definitivamente alla città la configurazione topografica ottocentesca, trasformandola in un aggregato indifferenziato con forti squilibri e povertà di servizi. In meno di due anni, dalla fine della guerra al Settembre 1946, nonostante le grosse difficoltà di reperimento del materiale edile, i privati ricostruiscono e recuperano ben 8.241 edifici per un totale di 34.059 vani. Durante il periodo che va dal 1946 al 1958 sorgono 79.000 nuovi vani (vedere questa ricerca a pag. 49). Nel frattempo fu varato, dal Governo nazionale, il

piano Ina Casa o Piano Fanfani (l'allora Ministro del lavoro che ideò la proposta); il piano, che viene avviato nel 1949 e si conclude nel 1963, ha l'obiettivo di incrementare l'occupazione operaia e costruire alloggi pubblici a riscatto e in locazione per le classi sociali più povere. Esso produrrà i suoi effetti anche nel riminese. Interi quartieri di Rimini sono cresciuti sull'innesto operato dagli insediamenti di edilizia pubblica: S.Giuliano mare, a ridosso dell'attuale via Coletti, fra via Orsini e Via Lucio Lando; "il villaggio dei lavoratori" nella zona della Colonnella; "il villaggio Ina casa Marecchia" che si snoda lungo l'asse di via Dario Campana, intervento questo che risulta essere in assoluto il più vasto attuato nella Provincia di Rimini per la superficie fondiaria coinvolta, per numero il di alloggi e il numero di abitanti, circa 3.000; e ancora gl'insediamenti Ina casa lungo via Lagomaggio, di lato all'attuale caserma militare; il complesso di via Pascoli, via Giuliano da Rimini, interessato oggi da un importante intervento di recupero, denominato "Contratto di Quartiere"; senza dimenticare inoltre gli insediamenti di Riccione e Corpolò in Rimini. Del resto proprio l'esperienza dell' intervento pubblico che si realizza a livello nazionale con il piano Ina Casa, «ha non solo contribuito a costruire l'urbanistica moderna, ma attraverso l'edilizia residenziale ha anche assunto un ruolo importante nella costruzione delle città del novecento. I quartieri pubblici sono divenuti un grande materiale per comporre lo spazio urbano, per attribuirgli nuove forme. Ampie parti sono state progettate e realizzate nel tentativo di opporsi alle periferie che andavano costituendosi attraverso la giustapposizione di interventi dispersi e banali, frammentari e speculativi, nel tentativo di indicare nuove direttrici di crescita della città, di sperimentare e proporre esempi di spazio abitabile che potessero eventualmente anche essere riferimento per l'intervento dei privati. Il piano appare a urbanisti e architetti italiani la prima vera consistente occasione per l'Italia e i quartieri vengono visti, forse illusoriamente, come parti utili a contrastare un incontrollato e informe processo di crescita urbana, composto da una miriade di singoli episodi edilizi. Valore generale è attribuito all'unità quartiere non solo per il suo essere un grande materiale urbano per la ricostruzione delle città Italiane, ma per essere anche, con le sue case, servizi, spazi aperti, qualcosa di più di una parte di città in espansione: esso è unità sociale, ambito di formazione e vita di comunità e cittadini», [Paola Di Biagi, *La città pubblica e l'Ina Casa*, da *La grande Ricostruzione, il piano Ina Casa e l'Italia degli anni 50,* Roma 2001].

Adalberto Libera, allora responsabile dell'ufficio architettura della Gestione Ina-Casa, afferma: «l'occupazione operaia è la qualifica del piano e ne indica la finalità sociale. La costruzione di case è l'attività scelta a tale scopo e che, nel contempo, affronta uno dei problemi assillanti del dopoguerra. Ma la conseguenza di questo piano, quella più inaspettata e forse di maggiore interesse sul terreno del vivere civile e della cultura, è l'inizio di una concreta ed importante attività urbanistica: la creazione di numerosi e nuovissimi quartieri residenziali», [Adalberto Libera, *La scala del quartiere residenziale*, in *Esperienze Urbanistiche in Italia*, Roma 1952, cit. p. 131].

Su un totale di 17.000 architetti e ingegneri italiani attivi in quegli anni, circa un terzo è coinvolto dall'Ina-Casa. In questo contesto, il piano Ina Casa ha rappresentato una formidabile opportunità per allargare non solo la riflessione di architetti, urbanisti e ingegneri, ma anche la loro occupazione, oltre a quella operaia. Per alcuni architetti di mezza età, scrive Leonardo Benevolo nel 1960, gli incarichi Ina Casa sono stati la prima occasione di una certa importanza offerta nel dopoguerra e per molti giovani addirittura la prima occasione professionale. La legge stabilisce che il piano venga finanziato con un sistema misto al quale dovranno partecipare lo Stato, i datori di lavoro e i lavoratori dipendenti

attraverso una trattenuta sul salario mensile. Rispetto all' iniziale proposta del Governo, tuttavia, l'opposizione riuscirà ad introdurre alcune modifiche significative tese a riequilibrare le finalità sociali del piano. In particolare, la trattenuta sulla busta paga, a carico dei lavoratori, passa dal 1,4% allo 0,6%, viene eliminato il sistema di sorteggio, per l'assegnazione degli alloggi, ed introdotto il criterio dello stato di necessità; infine per favorire i lavoratori meno abbienti viene deciso di assegnare in affitto almeno la metà degli alloggi. Tuttavia con la conclusione del periodo di vigenza del piano, che va dal 1949 al 1963, verrà ceduto a riscatto il 70% delle abitazioni costruite. Durante i quattordici anni di attività del piano, vengono costruiti in Italia 1.920.000 vani, corrispondenti a 355.000 alloggi (per un importo di 936 miliardi di lire). L'incidenza delle abitazioni Ina-Casa sul totale di quelle realizzate tra il censimento del 1951 e quello del 1961 corrisponde al 10%, con punte più elevate al sud, fino al 18,5% della Calabria. Il processo aperto dal Piano Ina Casa del 1949 (L. n. 43), "Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori", firmata dal Presidente della Repubblica Luigi Einaudi il 1° Aprile dello stesso anno, farà così sentire i suoi effetti anche nel nostro territorio.

Con l'approvazione della Legge 167/63 e la contemporanea promulgazione della Legge 60 del 14/02/63, "Liquidazione del patrimonio edilizio della gestione Ina Casa e istituzione di un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori", si conclude un piano di rilancio dell'edilizia pubblica durato 14 anni.

Altri Enti (la Gescal, i Comuni, successivamente le Regioni), ed altre leggi e strumenti prendono il posto del piano Ina Casa nella programmazione, nel finanziamento e nella costruzione di edilizia sociale, che avrà un rilancio nel 1971 con l'approvazione della legge sulla casa (L. 865) e nel 1977 con l'approvazione della legge 10, meglio conosciuta come legge "sul regime dei suoli"; nel 1978 con il piano decennale (L. 457), la legge 392/78 sull'equo-canone ed infine la legge 513/77 che apre un nuovo programma di "svendita" del patrimonio pubblico abitativo.

L'insieme di queste leggi prefigurano, nella loro reciproca complementarietà, il tentativo più articolato fino allora compiuto per operare una profonda modifica nella struttura tradizionale dell'offerta edilizia, attraverso l'introduzione di un esteso regime dei prezzi controllati che agisca costrittivamente sui meccanismi di libero mercato nel settore della casa [Massimo Preite, *Edilizia in Italia dalla ricostruzione al piano decennale*, Firenze 1979].

Il numero di alloggi realizzati nella provincia di Rimini, mediante lo strumento dei PEEP è rilevante (50.000 vani su una superficie vincolata pari a 285 ettari) e si compone di 10 Comprensori distribuiti in maniera ordinata su tutto il territorio comunale; essi contengono standard elevati di aree verdi e parcheggi.

Quello che si costruisce a Rimini negli anni 70, nel settore dell'edilizia residenziale, è per il 70% su aree pubbliche. Come noto i comprensori costituiscono una formidabile occasione per dare una identità urbanistica più moderna, ordinata e definita a porzioni significative della città, ma sono anche lo strumento attraverso il quale viene calmierato il valore della rendita fondiaria, la sua incidenza su prezzo finale dell'alloggio, che viene a sua volta "girata" a favore delle famiglie associate nelle diverse cooperative, che puntano così a realizzare il sogno della casa in proprietà. Gli interventi che si realizzano nei PEEP sono fondamentalmente di due tipi: edilizia convenzionata, che risponde alla domanda di casa in proprietà a prezzi calmierati, ed edilizia sovvenzionata, in locazione permanente, per le famiglie iscritte nelle graduatorie comunali.

Il sistema pubblico stimola così concretamente la crescita di nuove opportunità per l'ac-

cesso alla casa in proprietà, che saranno alimentate in numerosi interventi, da contributi in conto capitale (buoni casa) e programma lo sviluppo di insediamenti di edilizia popolare (sovvenzionata), attraverso la disponibilità di aree pubbliche, che intercettano i finanziamenti del piano decennale per la casa (Legge 457-1978), vengono così costruiti 485 nuovi alloggi e recuperati altri 283 nel periodo che va dal 1978 al 1987, su scala provinciale.
Nella mia veste di delegato del Circondario, con delega alle politiche sociali e alla casa, ho avuto direttamente l'opportunità di programmare il quadriennio 92-95, che ci permise di irrobustire il settore abitativo pubblico con la costruzione di 151 nuovi alloggi e il recupero di altri 63.
Un ragionamento, a parte merita la costituzione, anche nella Provincia di Rimini dello IACP, avvenuta con legge regionale n.3 del 03/06/1997. Essa segue di due anni l' insediamento del 1° Consiglio Provinciale Riminese. Sì copre cosi un vuoto durato troppo a lungo, in assenza del quale la presenza dell'ERP è stata sottostimata, come dimostrano i dati degli alloggi presenti all'atto della separazione dallo IACP di Forlì (circa 2000 contro i 4600 di Forlì-Cesena), ben 10 punti percentuali in meno rispetto alla differenza di popolazione fra le due aree provinciali; una carenza resa più grave dalla tensione abitativa che si registra da oltre 30 anni nel comune capoluogo, inserito nel 1984 fra i comuni italiani ad alta tensione abitativa.Dopo sei anni, si può affermare che la ricomposizione delle procedure, la messa in opera di interventi costruttivi e di manutenzione, la gestione unitaria degli alloggi, le proposte di finanziamento alla Regione, i rapporti con i Comuni e con la Provincia, abbiano trovato una sintesi assai soddisfacente nello IACP oggi ACER di Rimini che si dimostra essere un presidio istituzionale importante per la promozione e lo sviluppo di politiche abitative al passo con i tempi attuali.
Il generale riordinamento dell'ERP ha comportato una diversa dislocazione delle responsabilità istituzionali.Infatti, alla fine degli anni 1970, le funzioni amministrative statali riguardanti l'edilizia residenziale pubblica sono state in parte trasferite alle Regioni.Con il DPR 616 del 24/07/1977, art.93 e ss, venivano delegate le attività concernenti la programmazione, la localizzazione, la costruzione e la gestione degli interventi di ERP. La citata normativa trasferiva, altresì, le funzioni statali relative allo IACP attribuendo, per la prima volta, alle Regioni il potere di definire soluzioni organizzative diverse.Ma il pieno e completo trasferimento dell'edilizia residenziale pubblica alle Regioni, che assumono per intero le funzioni amministrative e di programmazione, si è realizzato con il D.Lgs 31/03/1998 n. 112; rimane di sola competenza statale (art.59), la determinazione dei principi e delle finalità di carattere generale in materia di ERP.Il legislatore nazionale ha inoltre provveduto alla soppressione del CER (Comitato per l'edilizia residenziale pubblica) presso il Ministero dei Lavori Pubblici nonché del Segretariato generale del CER;In seguito all'abrogazione del prelievo ex GESCAL anche i finanziamenti nazionali si stanno esaurendo e non è dato vedere neppure il timido accenno ad un loro reintegro, con nuove risorse, a carico della fiscalità generale.
In adempimento al principio del decentramento amministrativo e della sussidiarietà, diverse regioni italiane, soprattutto del Nord e del Centro, hanno attuato, con leggi di riforma, il riordino del settore dell'edilizia residenziale pubblica con la contestuale trasformazione degli IACP in Aziende. In diverse realtà le Aziende hanno conservato la titolarità del patrimonio degli alloggi pubblici (v. per esempio in Lombardia, Veneto e Liguria), al contrario in altre regioni, tra cui la Toscana e l'Emilia-Romagna, gli IACP trasformati sono stati privati del patrimonio immobiliare; nella Regione Toscana recente-

mente è stata realizzata la completa privatizzazione dell'ex IACP con la trasformazione dello stesso in Società per Azioni dal 1° Marzo 2003.
La Regione Emilia-Romagna, con la legge regionale n. 24/2001 recante "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", modificata dalla successiva legge regionale 03/06/2003 n. 10, ha previsto l'unificazione della titolarità del patrimonio di ERP in capo ai Comuni, ampliandone il ruolo istituzionale nel campo delle politiche abitative, in linea con quanto previsto dalle normative statali, affidando ai medesimi il relativo potere regolamentare. Nel contempo, ha trasformato gli IACP in Enti pubblici economici denominati ACER, consentendo alle Aziende Casa di assumere il ruolo strategico di enti strumentali delle Autonomie Locali, dotati di maggiore autonomia operativa, di provata esperienza settoriale, nell'ottica di ottimizzare la gestione del patrimonio di ERP, al fine di rendere più efficace ed efficiente la destinazione delle risorse da canoni di locazione ed il miglior soddisfacimento dei fabbisogni abitativi.
Il nuovo Ente (ACER), assume tra i propri compiti istituzionali, la gestione di patrimoni immobiliari, la manutenzione, gli interventi di recupero e di qualificazione degli immobili, la fornitura di servizi tecnici relativi alla programmazione, progettazione affidamento ed attuazione di interventi edilizi, la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie e la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione. Una gestione unitaria del patrimonio di ERP si rivela oltremodo opportuna, anche in base ad un altro principio ispiratore della legge regionale di riforma, ossia l'autofinanziamento dell'edilizia residenziale pubblica. Dal momento che le competenze statali in materia di ERP sono quasi del tutto venute meno e con esse anche la contestuale erogazione di risorse statali per nuovi interventi edilizi e/o per interventi di recupero sul patrimonio esistente, i proventi dei canoni di locazione devono necessariamente essere destinati alla copertura dei costi di gestione ed alla manutenzione degli alloggi pubblici, ad alimentare il fondo affitti a favore delle famiglie che si trovano a "combattere" con il canone di libero mercato, ed in prospettiva al recupero, alla ristrutturazione e alla costruzione di nuovi alloggi. Ciò è possibile mantenendo le funzioni di protezione sociale proprie dell'ERP, ma riducendo fortemente l'ingiustificato assistenzialismo ancora diffuso, che si manifesta con il pagamento di canoni irrisori. La riforma del Welfare State deve intervenire anche in questo settore.
La Regione ha provveduto a modificare completamente le modalità di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di ERP aumentando, fino al 31/12/2004, le entrate delle pigioni di una percentuale pari al 20% delle entrate precedenti. Si tratta di un provvedimento certamente utile che andrà perfezionato e reso più idoneo a conseguire una maggiore equità fra gli assegnatari, obiettivo questo che può essere raggiunto più agevolmente se si coniugano due fattori: le condizioni reddituali delle famiglie con le condizioni oggettive dell'alloggio, entrambe devono coesistere per tutti i nuclei familiari, eccetto i "casi sociali" espressamente dichiarati dai Comuni. Dal 01/01/2005 saranno le Amministrazioni Comunali a stabilire se e in quale misura effettuare aumenti dei canoni di locazione; questi, attualmente ancora di modesta entità (basti pensare che dopo l'aumento il canone medio mensile nella Provincia di Rimini ammonta ad 115,00) dovranno, in futuro, essere comunque sufficienti a garantire una buona gestione e vivibilità del patrimonio abitativo esistente, oltre a favorire il suo incremento. Resta tuttavia un interrogativo: sarà in grado questa riforma di conseguire gli obiettivi dichiarati? Se, infatti, da un lato deve essere registrato con soddisfazione l'impegno per impedire la svendita del patrimonio pubblico: d'ora in avanti i piani di alienazione dovranno tenere conto di cri-

teri più selettivi e dei valori di mercato; se nel contempo si avvia un percorso positivo per rivalutare i canoni di locazione e reperire così nuove risorse al servizio di una politica sociale-abitativa moderna; se, ancora, si sono dotati gli ex IACP di una nuova configurazione giuridica ed amministrativa, che li avvicina ai criteri aziendali di tipo privatistico, con il fine di ottenere una maggiore efficienza ed efficacia dei processi gestionali, dall'altro non si può non vedere il rischio che il passaggio del patrimonio di proprietà degli IACP/ACER ai Comuni, così come la delega a loro attribuita sui regolamenti, sui canoni, sul conferimento o meno, dopo il periodo transitorio (2005), della gestione alle ACER, contenga in se il concreto rischio di una disgregazione del sistema pubblico abitativo.

Non esistendo più un centro ordinatore, alla scala Regionale, il legislatore avrebbe dovuto equilibrare il passaggio delle competenze ai comuni con la obbligatorietà di un governo unitario dell'edilizia residenziale pubblica, alla scala minima provinciale; basti pensare a quanto prevede la recente legge regionale dell'Umbria in materia di ERP(18/11/2003), che riconosce sic et simpliciter la gestione del patrimonio dell'ERP, di proprietà di qualsiasi Ente Pubblico agli ex IACP trasformati in ATER. E' invece prevalsa nella nostra Regione, una concezione "illuministica", come se la razionalità e la ragione avessero di per sé la forza di determinare comportamenti omogenei e coerenti con l'obiettivo del bene comune. Ci troviamo quindi in presenza di un provvedimento legislativo che si limita ad auspicare le intese e la gestione unitaria dell'ERP, attraverso lo strumento della concertazione che fa perno sulla Provincia, concertazione che però può essere sempre disattesa da una decisione monocratica ed unilaterale da parte di ogni Amministrazione Comunale. L'edilizia residenziale pubblica, come è stato fatto per altri settori sociali, andava invece posta al riparo dalle turbolenze della politica e del protagonismo individuale, dagl'interessi politico elettorali, così come dai furori ideologici. Mi pare inoltre opportuno sottolineare che la obbligatorietà da parte dei Comuni, di utilizzare i proventi dei canoni per il reinvestimento nell'ERP e nelle politiche abitative, andrebbe corroborato da adeguati controlli, da parte dell'autorità regionale, se non vogliamo, come è avvenuto nel passato, che possa essere disattesa.

Le politiche abitative devono necessariamente fare i conti con i nuovi fenomeni sociali in atto; dai dati resi noti dalla Provincia di Rimini sulle dinamiche demografiche, si colgono alcune tendenze significative sulla composizione dei nuclei familiari, che hanno un effetto importante sulla domanda di alloggi: la dimensione media della famiglia si attesta nel 2002 su 2,5 membri contro i 3 componenti del 1981 e i 2,8 registrati nel 1991. Nella distribuzione, per numero di componenti, le maggiori percentuali sono date dalle famiglie con due componenti, seguite da quelle con un solo componente che, complessivamente, rappresentano il 52,4% delle famiglie residenti nella Provincia (55.657 su 106.216 nuclei familiari). Mentre la fascia degli ultrasessantaquattrenni è passata dal 7,8% del 1951 al 19,4% del 2002. Si assiste ad una significativa crescita dei residenti stranieri, passati da 3.281 del 1993 a 9.514 alla data dell' 1/1/2002. Rispetto alle altre province emiliano-romagnole, quella di Rimini con il 3% di presenza straniera, si colloca dopo Reggio Emilia, Modena, Parma e Bologna. Ma se sommiamo la popolazione straniera residente con quella in possesso di un permesso di soggiorno, nonché con quella che ha presentato domanda di regolarizzazione, la popolazione straniera presente nella Provincia di Rimini raggiunge le oltre 18.000 unità. Alla domanda di alloggi in affitto, partecipano inoltre una percentuale significativa dei 5.500, studenti iscritti all'università di Rimini destinati a crescere e toccare probabilmente la soglia dei 10.000 entro pochi

anni. Si tratta di tendenze in atto dalle quali si desume che i fattori che incideranno di più sull'evoluzione strutturale del sistema abitativo, oltre a quelli più tradizionali, saranno: l'invecchiamento della popolazione e la fortissima crescita di nuclei familiari monogenerazionali, la forte ripresa delle migrazioni interne per la ricerca di lavoro e l'immigrazione dai paesi extracomunitari poveri, la presenza di numerosi studenti universitari. Questi fenomeni sociali tendono, da un lato, ad alimentare la domanda di abitazioni in affitto a basso costo e, dall'altro, a saldare la questione abitativa con quella della riorganizzazione e riqualificazione urbana, dell'assistenza ed integrazione di particolari componenti di popolazione nelle comunità locali. Da tutto ciò, si ricava la cifra dell'impegno assegnato alle istituzioni locali ed agli operatori pubblici del settore ed è qui, su questo terreno, che si può esprimere la "mission" dell'ACER, rinnovando in un contesto storico mutato, la positiva tradizione ed esperienza degli IACP. Sono molte le attività e le iniziative in corso nel nostro territorio: con i proventi della vendita del patrimonio ERP, l'ACER ha programmato, con il concorso dei Comuni e della Regione, investimenti per la realizzazione di n. 327 alloggi. I cantieri sono ormai aperti e con sequenze differenziate, in ragione della tipologia e della dimensione dell'intervento, verranno tutti consegnati entro il 2006. Infine, come già sopra accennato, proprio in questi ultimi mesi dell'anno 2003, lo stato, unitamente alla Regione, sta provvedendo ad erogare le ultime risorse finanziarie disponibili per la realizzazione sia di interventi di recupero sul patrimonio esistente sia di interventi di nuova costruzione. Questi ultimi fondi permetteranno di provvedere ad un corposo programma di recupero, di manutenzione straordinaria e di adeguamento impiantistico; infatti nella Provincia di Rimini sono stati stanziati complessivamente □ 5.027.000,00.

Analogamente con il programma di nuovi interventi edilizi denominato "20.000 alloggi in affitto", si potrebbero realizzare nella Provincia di Rimini 409 alloggi di cui n. 313 nel Comune capoluogo. Mi auguro che questa ricerca aiuti a diffondere una rinnovata consapevolezza sui futuri scenari che si potranno aprire per il raggiungimento di nuovi obiettivi sociali destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo locale che, nonostante l'elevato numero di abitazioni in proprietà, continua a costituire una necessità primaria per migliaia di famiglie.

Franco Carboni
Presidente Acer - Rimini

UNO SGUARDO ALLE ORIGINI DELLA CASA POPOLARE IN ITALIA

Il problema dell'housing nel XIX secolo è un problema essenzialmente urbano; esso, ovviamente, sorge con anticipo nei paesi ad alto grado di industrializzazione, in particolare in Inghilterra, dove il processo aveva preso un rapido avvio fin dal XVIII secolo, e uno sguardo alla cronologia delle invenzioni o alle statistiche sulla popolazione inurbata rivelano che la tendenza era già in atto assai prima degli anni Venti dell'Ottocento. Questa rapida crescita dell'urbanizzazione non era stata presa in considerazione come causa prima delle crescenti disfunzioni dei servizi e delle attrezzature della città; la nuova era di rapidi cambiamenti esigeva un tipo di risposte fino ad allora nemmeno conosciute o sperimentate. D'altra parte, le malattie epidemiche, e in particolare il colera del 1832 che si era diffuso con impressionante rapidità e senza riguardo per la classe sociale o la località (anche se più colpite erano state le zone ad alta densità abitativa) avevano evidenziato la gravità dei problemi fino ad allora scarsamente considerati. I problemi dell'housing e della salute pubblica risultavano, quindi, inestricabilmente connessi. Apportare migliorie negli standard abitativi era considerato dai riformatori il passo necessario per il miglioramento della salute pubblica. L'alta densità abitativa era causa delle cattive condizioni di salute: le statistiche parlavano chiaro, più alta era la densità, più alto il tasso di mortalità. Spazi aperti, luce naturale, aria pura, possibilità di una rapida dispersione dell'aria viziata, sufficienti dotazioni d'acqua ed efficienti impianti di smaltimento erano visti come le misure necessarie. Tutto questo comportava restrizioni per i costruttori che non avrebbero potuto costruire alloggi senza le opportune dotazioni igieniche. Per lungo tempo anche le conoscenze mediche erano tali per cui non si sapeva che il colera fosse una malattia trasmessa con l'acqua e che, quindi, lo scarico dei rifiuti nel Tamigi, dal quale contemporaneamente si traevano le risorse idriche, era altamente rischioso. Bisogna arrivare al *Report on the Sanitary Conditions of the Labouring Population and on the Means of its Improvement* datato 9 luglio 1842 e realizzato da Edwin Chadwick, grande figura di riformatore sociale, primo segretario della nuova Poor Law Commissioners e uno dei tre membri del General Board of Health, per far sì che i problemi della salute pubblica e dell'housing comincino ad essere visti con maggior chiarezza.

Se l'attenzione dei riformatori è orientata inizialmente sulla questione igienica, è soprattutto su quella morale che si focalizzano le preoccupazioni. Come afferma Mauro Amoruso nel suo libro *Case e città operaie* «La questione morale è la più grave. Condannati a vivere nella medesima stanza genitori e figli, spesse volte fratelli e sorelle in età adulta, gli uni dagli altri apprendono quello che non dovrebbero. Di qui scaturisce quel sentimento di morale troppo elastico che, rompendo i legami più sacri, falsa la religione della famiglia, falsa il metodo della vita degenerandolo, e crea figure che avvizziscono innanzi tempo perché comprendono tutto nel fiore degli anni, quando la ingenuità dovrebbe governare sulla esistenza per far sviluppare agevolmente la persona. Quale forza maggiore del buon esempio? Ebbene, questo manca

nella classe degli operai, che vive in case squallide, prive di luce e di aria».[1]
Il problema abitativo della classe operaia, nei paesi industrializzati e in particolare nelle grandi città europee, è il settore scandito da un serrato dibattito di parte borghese nel quale la "questione sociale" si manifesta in tutta la sua evidenza. Se, come abbiamo detto, gli epicentri di questo dibattito sono le nazioni ad alto sviluppo industriale e ad alto tasso di urbanizzazione, verso la fine del secolo la questione dell'habitat operaio si estende ad altri paesi e tra questi l'Italia. Qui il problema, com'è noto, comincia ad essere dibattuto, scontato il ritardo con cui si affaccia rispetto agli altri paesi europei, negli ultimi decenni dell'800, a partire dalle maggiori città, ancor prima del manifestarsi di quel rapporto organico fra urbanesimo e industrializzazione, che porrà in primo piano il problema dell'alloggio operaio tra i fattori di organizzazione della città.[2]
Accanto alle circostanze di ordine generale - crescita della popolazione urbana, iniziative imprenditoriali all'interno delle città, competizione per le localizzazioni centrali, aumento di valore delle aree fabbricabili, aumento dei fitti - si devono individuare, come fattore specifico dell'acutizzarsi del problema abitativo dei cosiddetti ceti poveri, le operazioni di rinnovo urbano attuate dalle municipalità, che incrementano, o mettono allo scoperto, le fasce "sociali" dell'indigenza, stanandole da una secolare compenetrazione ecologica con alcune zone più degradate delle città, nelle quali, tuttavia, avevano potuto mantenere, fino a quel momento, un precario equilibrio fra residenza, attività lavorative, consumi e persino una loro sofferta dignità sociale.
Le prime forme in cui la questione sociale si pone di fronte agli occhi della borghesia urbana in Italia sono il pauperismo, l'indigenza, la mendicità, conseguenze o elementi collaterali della mancanza di abitazioni adeguate. La politica dell'alloggio appare, dunque, alle classi dominanti uno strumento capace di superare qualitativamente le forme tradizionali di sussidio e di carità pubblica o religiosa, e l'unico in grado di stemperare nello spazio e di cancellare dalla scena urbana le spinte potenzialmente più aggressive del bisogno sociale.
I temi specifici, intorno ai quali si muove il dibattito, riguardano anzitutto l'elaborazione teorica sul significato e l'interesse per le forze economiche dominanti a trovare una soluzione alla questione delle abitazioni; di qui le proposte a livello morfologico e tipologico e le ipotesi riguardanti le modalità atte a incentivare la produzione di alloggi e consentire ai lavoratori di fruirne. Successivamente, in una fase più matura del dibattito, la discussione si apre sull'allargamento alle politiche territoriali complessive.
Ordine pubblico, morale, sociale ed efficienza produttiva sono i punti di partenza dai quali muove il dibattito del movimento riformista-conservatore nel campo dell'housing. Ben presto si individua, da parte dei settori più avvertiti del capitale e delle forze politiche più avanzate, nell'accesso alla proprietà dell'alloggio, uno dei più forti elementi di neutralizzazione della lotta di classe: non solo, infatti, la casa in affitto o in concessione lega l'operaio stabilmente al suo lavoro, ma l'aspirazione alla proprietà attraverso lunghe annualità di affitti a riscatto induce lo stesso al risparmio, cambiando la sua visione del mondo, sottraendolo alla dissipatezza dell'osteria, obbligandolo a capitalizzare costantemente.
Se l'iniziale favore verso la caserma multipiano - poco costosa dal punto di vista costruttivo e caratterizzata da una forte utilizzazione del suolo, in accordo, quindi, con le esigenze della rendita fondiaria - è dettato anche dalla facilità di sorveglianza, il controllo politico della forza lavoro ben

[1] M. Amoruso, *Case e città operaie*, Torino 1903, p.9.

[2] Nella numerosissima pubblicistica sul tema a partire da F. Engels *(La questione delle abitazioni)*, non si può tacere di H. Roberts *The dwellings of the Labouring Classes*, Londra 1856. Roberts, architetto inglese amico del principe Alberto, a spese del quale costruirà due case operaie modello per L'Esposizione Universale nel 1851, era membro dell'Istituto reale degli architetti inglesi ed architetto ufficiale della Society for Improving the Condition of the Labouring Classes, per la quale progetta edifici sperimentando nuove soluzioni tecniche e funzionali. Nella sua opera teorica il problema è per la prima volta posto anche dal punto di vista urbanistico. In Italia si ricordano i contributi di A. Sacchi, *Le abitazioni,* Milano 1874; M.G. Calderini, *Concetto, forma e costruzione più idonea delle case per gli operai da erigersi nelle città italiane*, Perugia 1885; G. Landi, *L'abitazione moderna*, Modena 1900; L. Pagliani, *Le abitazioni igieniche ed economiche per le classi meno abbienti nel secolo XIX*, Torino 1902; E. Magrini, *Le abitazioni popolari*, Milano 1905; A. Pedrini, *La città moderna*, Milano 1905; M. A. Boldi, *Le case popolari*, Milano 1910; A. Schiavi, *Le case a buon mercato e le città giardino*, Bologna 1911. Le riviste «Critica Sociale» e «La riforma sociale» danno spazio in molti articoli al problema dell'alloggio popolare seguendo il dibattito riformista dei primi anni del secolo.

presto impone di evitare la concentrazione e l'associazione degli operai. Il modello della casa unifamiliare con orto sembra, quindi, più adatto a rafforzare il senso di proprietà, la stabilità familiare, le virtù borghesi, diluendo nel contempo, anche sul piano spaziale, i rapporti sociali.[3] In questa fase, conformemente ai precetti del liberalismo economico, viene negato allo Stato ogni intervento diretto nel mercato delle abitazioni. La costruzione degli alloggi operai deve competere agli industriali, ai filantropi e ad apposite società a profitto limitato.

Nel periodo preunitario scarsi sono, in Italia, gli interventi operati nel campo dell'abitazione popolare; tra questi si possono ricordare quello realizzato a Parma con il complesso di via della Salute e quello fiorentino realizzato dalla Società Anonima Edificatrice costituitasi nel 1848 su progetto dell'ing. Guidotti nel quartiere di Barbano.

Nei primi anni del regno il problema dell'abitazione popolare è affrontato con iniziative sporadiche ed eterogenee: associazioni filantropiche e assistenziali si costituiscono a Bologna (Società anonima con scopo di beneficenza per la costruzione e il risanamento delle case dei poveri), a Napoli (Società di beneficenza per la costruzione di case per gli operai). A Firenze nel 1885 il Comitato per le case ad uso degli Indigenti viene costituito da parte di un gruppo di notabili fiorentini, per provvedere alla costruzione di "modeste e sane abitazioni per il popolo".[4] Le realizzazioni del Comitato fiorentino progettate dall'architetto Corinti - che, in seguito, divenuto direttore dell'Istituto case popolari a Bologna nel 1912 «permise che fosse dall'Istituto eseguito un suo progetto che aveva altrove incontrato approvazione e plauso»[5] - saranno indicate come esemplare modello da Pasquale Villari nelle pagine appassionate che egli dedica alla situazione di Napoli dopo gli interventi della Società per il Risanamento.[6]

A Milano, nel quadro degli interventi e iniziative riguardanti l'alloggio popolare promossi da diverse associazioni all'inizio del secolo, si era inserita attivamente la società Umanitaria, sia come promotrice di studi e inchieste, che sul piano delle realizzazioni concrete, con la creazione del quartiere operaio di via Solari costruito nel 1906 su progetto dell'architetto Giovanni Broglio. Il quartiere, sorto nelle vicinanze dell'insediamento operaio di Porta Genova su un'area di 11.000 mq divisa in due lotti da un ampio viale alberato, era costituito su ogni lotto da undici edifici distribuiti a padiglione intorno a una corte centrale, e corredato da una straordinaria presenza di servizi collettivi, rispondenti all'esigenza non tanto «di risolvere il problema della casa sul piano quantitativo, quanto piuttosto di proporre modelli di qualità alternativa rispetto alla media corrente, che servissero da stimolo a soluzioni di più ampio respiro».[7]

Il dibattito sulla casa popolare si sviluppa su diversi fronti: l'iniziativa municipale, attraverso commissioni appositamente costituite, conduce inchieste sulla condizione abitativa dei ceti più disagiati. A Milano la commissione cui viene demandato lo studio di questo problema affermava che «l'opera del Municipio sarebbe più indicata per il bisogno immediato e urgente di dormitori economici per i poveri, anche per porre riparo ai gravi inconvenienti in linea morale ed igienica delle attuali locande dove si affollano gli operai privi di tetto proprio».[8]

Gli orientamenti sulla soluzione del problema finivano per essere sostanzialmente due:o l'assunzione diretta da parte del Comune, proposta caldeggiata dalle forze operaie e dal partito socialista, o la creazione di un ente autonomo raccomandato dai tecnici e dagli esponenti politici più moderati.[9]

3 "La casa […] non può non avere una influenza sul corpo e sull'anima di chi la abita […]. La sua pulizia decente ispirerà un senso di maggior dignità aprendo uno spiraglio sul campo ignorato di tante sensazioni e tanti nuovi bisogni. La casa sarà un agente rivoluzionario nel senso di creare necessità nuove, di stimolare impazienze feconde". Così G. Casalini, *Il bisogno di abitazioni operaie*, in «Critica Sociale», Milano 16.11.1902.

4 «È necessario per le famiglie da bene, gettate nella sventura in balia di miserie durissime e tentatrici, promuovere e procurare la costruzione di case modeste, nelle quali, riacceso il fuoco dei domestici affetti, riaperto l'animo alla speranza, alla fede, alla dignità, anche l'amore del risparmio sia leva potente coll'allettamento di far propria l'abitazione pagandone, in un corso di anni, il tenue costo insieme colla regolare corresponsione di miti pigioni.Case nelle quali, col soccorso della carità che educa, istruisce ed incoraggia, gli uomini siano onesti, laboriosi, sobrii, le donne buone madri di famiglia, i figli rispettosi e disciplinati». Dal Manifesto pubblicato dal Comitato per le case ad uso degli indigenti di Firenze il 6 gennaio 1885.

5 Cfr. C. Cesari, G. Gresleri, *Residenza operaia e città neo-conservatrice. Bologna caso esemplare*, Roma 1976, p. 126, nota 25.

6 "Quando a Firenze venne demolito l'antico mercato, si presentò un problema analogo ma in proporzioni minime, e in condizioni infinitamente meno difficili. Sorse allora una benemerita società privata, che raccolse dalla pubblica carità circa 750.000 lire con le quali ha costruito 80 case per i poveri, e ne sta costruendo altre 40 […]. Il non aver preso a Napoli questa via, destinando cioè ai poveri "una parte dei cento milioni.a capitale perduto" fu la prima origine dei mali, che ora da tutti amaramente si deplorano". P. Villari, *Nuovi tormenti e nuovi tormentati*, in *Scritti sulla questione sociale*, Firenze 1902, pp. 349-52.

7 O. Selvafolta, *La società Umanitaria e le case popolari a Milano 1900-1910*, in «Storia Urbana», a. IV, n. 11, aprile/giugno 1980, p. 47

8 Cfr. IACP, *Origini dell'Istituto case popolari a Milano*, Milano 1972, p. 85.

9 Cfr. L. Pizzetti, *La questione delle abitazioni popolari a Milano 1859-1908*, in «Storia urbana», cit., p. 21.

A Firenze, la proposta, rimasta sulla carta, di due tecnici, l'architetto Piero Berti e l'ingegner Gino Casini, appariva, nel 1885 un primo tentativo di dare al problema abitativo una risposta coordinata alle previsioni dell'espansione urbana, tale da coinvolgere l'ente pubblico in una operazione globale di sviluppo. La proposta, partendo dalla necessità di rialloggiare la popolazione allontanata dal vecchio centro a seguito delle operazioni di "risanamento", si rivolgeva al ceto lavoratore in grado di pagare una sia pur modesta pigione in cambio di «nuove case modeste ma sane, opportunamente costruite e con quartieri di diversa grandezza», decentrando la popolazione da reinsediare senza riprodurre le concentrazioni di classe. A questo scopo si suggeriva al Comune di ricorrere all'esproprio, per ragioni di pubblica utilità, delle aree investite dall'operazione nell'ambito delle previsioni del piano regolatore individuate in tre diverse parti della città: fuori porta San Frediano, fuori della barriera di S. Niccolò e nel quartiere di San Jacopino.[10]

Contemporaneamente allo sviluppo del dibattito si produce l'attività del movimento cooperativo, di varia estrazione politica e ideologica, che è il più genuinamente legato ai sindacati e alle prime organizzazioni dei lavoratori. E' evidente, tuttavia, che gli sforzi e i risultati conseguiti in questo settore, «benché significativi in alcuni casi, restano limitati alle élites del movimento operaio e non intaccano i meccanismi di sfruttamento vigenti sulla massa del proletariato».[11] Come osserva il Casalini sulle pagine di Critica Sociale: «La cooperazione ha arditamente affrontato il problema e vi ha dato varietà di soluzioni, ispirandosi, per altro quasi sempre all'ideale di offrire all'operaio una casa, che potesse divenire di sua proprietà. Questa preoccupazione finì per danneggiare l'esperimento. Volendo creare dei piccoli proprietari ad ogni costo, le Società cooperative dovettero rivolgersi non alla grande massa di operai che vive negli antri peggiori, nell'affollamento più pericoloso, ma a quella élite che può trovare sempre con relativa facilità case sane e comode».[12]

Se lo stato rimane completamente assente anche in occasioni delle ingenti trasformazioni dei centri urbani, che producono la massiccia espulsione dei ceti popolari dalle zone risanate, al passaggio del secolo la situazione istituzionale si modifica rapidamente. Nel 1901 il censimento rivela per la prima volta l'entità delle trasformazioni in atto e le drammatiche condizioni abitative in alcune delle città della penisola. In questo stesso anno il deputato Luigi Luzzatti propone la creazione di una organizzazione nazionale per l'edilizia economica e popolare. Nel 1903 viene approvata la legge Luzzatti per gli Istituti case popolari che avviano faticosamente la loro attività nelle città più importanti fra il 1903 e il 1908.

Se l'attività degli Istituti autonomi nei pochi anni che dividono la loro costituzione dallo scoppio della prima guerra mondiale si caratterizza per una spesso insufficiente produzione di alloggi a fronte del fabbisogno, va riconosciuta l'importanza che la produzione edilizia assume nei confronti di quella affidata all'iniziativa privata, attraverso il dibattito, l'aggiornamento tecnico-professionale degli operatori e il confronto con le contemporanee esperienze condotte negli altri paesi. Attraverso la promozione di concorsi e la progressiva verifica sui risultati, l'alloggio popolare diviene il terreno su cui si sperimentano le innovazioni tipologiche e costruttive che ispireranno le ricerche del razionalismo europeo.[13]

Nell'immediato dopoguerra l'acuirsi degli squilibri sociali e la precarietà della situazione economica avevano aggravato a livello nazionale, il problema dell'abitazione per i meno abbienti, che neppure il regime vincolistico dei fitti, poi sfociato

10 P. Berti, G. Casini, *Progetto di case economiche per Firenze*, Firenze 1885. Vedi anche di G. Gobbi, *Progetti e realizzazioni nell'edilizia popolare a Firenze 1885-1915*, in «Parametro» a. XV, n. 129, agosto/settembre 1984, pp.44-55.

11 P. Sica, *Storia dell'Urbanistica. L'Ottocento*, II, Bari 1977, p 1152.

12 G. Casalini *Le abitazioni igieniche a buon mercato*, in «Critica sociale», Milano 1.8.1903.

13 A questo proposito giova ricordare il quartiere Filzi in viale Argonne a Milano, realizzato dall'IACP nel 1937 su progetto degli architetti Albini, Palanti, Camus, del quale un elemento tipo era stato presentato alla VI Triennale del '36 come esempio di abitazione operaia.

nel 1917 nel blocco vero e proprio, era servito ad attenuare, pur calmierando fortemente la rendita urbana. A Milano, città che risulta particolarmente colpita dai disagi prodotti dalle difficoltà della ripresa economica, il comune socialista aveva fin dal 1919, decretato, per rimediare ai problemi più urgenti, la costruzione di quattro quartieri di casette (Campo dei Fiori, Baravalle, Gran Sasso e Tiepolo); questi saranno seguiti dal '24 in poi dai quartieri Friuli, Pascoli, Botticelli, Del Sarto, Monza, completati durante il regime fascista. A Roma nasceva in direzione sud, oltre il Testaccio, il quartiere-giardino della Garbatella su progetto di Gustavo Giovannoni e Marcello Piacentini per accogliere i baraccati abusivi e i senza tetto; più tardi vi saranno alloggiate le famiglie espulse dal centro storico in seguito alle demolizioni e, variando il piano iniziale, la densità del complesso viene aumentata con la costruzione di alloggi collettivi e edifici di abitazione multipiano in analogia con gli altri quartieri realizzati dall'Istituto case popolari negli stessi anni. A Firenze la persistenza di sfrattati costringeva l'autorità a provvedimenti di emergenza mentre l'Istituto case popolari realizzava solo due blocchi di edifici, in luogo dei quattro previsti nel programma del 1919, a causa dell'enorme aumento dei costi di costruzione, in via Rubieri al Campo di Marte e in via Bronzino. Le realizzazioni a cura dell'ingegner Giovannozzi progettista e Burci direttore dei lavori riscossero il plauso delle autorità e di numerose delegazioni di tecnici stranieri.

Il regime fascista introduce nella prassi degli Icp importanti modifiche di statuto che tendono a smobilitare il patrimonio edilizio, in alcuni casi non irrilevante, costituito nei pochi anni di vita degli enti, per favorire piuttosto una diffusione più capillare della casa in proprietà anche fra i ceti meno abbienti. L'abolizione della indivisibilità e inalienabilità delle proprietà degli enti, affermata con forza nel testo unico del 1919, viene sancita da un provvedimento del 1925.[14] A fianco della produzione di alloggi a riscatto, tendente alla formazione di un ceto proprietario solidale col regime, sebbene internamente diviso da ben precisi confini corporativi, si afferma l'orientamento a incrementare la costruzione di alloggi a basso costo e di "ricoveri per sfrattati". Le cosiddette "popolarissime", che trovano riscontro nella costruzione delle ultime borgate romane, rispondono anche al criterio di decentramento della classe operaia in villaggi semirurali, come appare dagli orientamenti dell'IACP milanese con le quattro città satelliti progettate per Vigentino, Niguarda, Lambrate e verso Legnano. Per lo sviluppo dei quartieri periferici viene indicata «una soluzione squisitamente corporativa» basata su «una figura geometrica, che già di per se stessa direbbe di un ordine nuovo. Essa si presterebbe d'altra parte, ad una estrema economia di strade, ad una facilissima regolamentazione del traffico, all'abbondanza di zone verdi, a una razionale distribuzione di servizi, ad una facile sorveglianza da parte degli agenti di P.S. e degli organi del Partito».[15]

La politica dei "ricoveri" attuata in quegli anni dagli Istituti con diverse accentuazioni e caratterizzazioni dovute alle differenti condizioni materiali delle varie città in cui si attua, è resa possibile, secondo la pubblicistica ufficiale, dai progressi della "razionalizzazione costruttiva", che permettono la riduzione degli standards abitativi al di sotto dei minimi tradizionali.

La «Rivista nazionale dei proprietari» teorizza le caratteristiche dei ricoveri, la cui produzione, ovviamente non competitiva con l'iniziativa privata, è caldeggiata per soddisfare le esigenze abitative dei ceti diseredati.

«Un grande vano, con tramezzi e divisori mobili, può spesso servire agevolmente a tutte le esigenze di una famigliola, in luogo di un appartamento di vecchio tipo, riparti-

[14] P. Sica, *Storia dell'Urbanistica. Il Novecento*, Bari, 1978 (1996), p. 373 e sgg.

[15] G. Patrizi, *Il villaggio fascista*, Roma 1938.

to in piccoli ambienti, ognuno dei quali richiede una propria finestra, una propria aerazione, illuminazione artificiale e via dicendo».[16]

La pubblicistica ministeriale definisce così l'affollamento: «si considerano sovraffollate le abitazioni occupate in media da più di due persone a stanza»; l'abitazione è intesa come «un insieme di stanze od anche una sola stanza destinata ad accogliere una famiglia o più famiglie insieme coabitanti» mentre viene considerata stanza «ogni ambiente o vano di dimensioni sufficienti a contenere almeno un letto» senza curarsi di stabilire dimensioni minime di superficie. [17]

A Milano sorge fra il 1925 e il 27 il quartiere Regina Elena, dove vengono alloggiati "sfrattati di infima condizione" al quale fa seguito il quartiere Solari, e due anni più tardi, il XXVIII Ottobre, in zone molto periferiche a sud della città, dando inizio a quel processo di espulsione dei ceti più poveri verso la periferia e in seguito, più decisamente, fuori del Comune.

L'ideale della "casetta con orto" affine all'ideologia nazista del "ritorno alla terra",[18] risponde anche a molte esigenze dell'economia fascista: le casette venivano infatti realizzate in materiale autarchico, permettendo un notevole risparmio nella costruzione. Su questo tema la pubblicistica specialistica si diffonde esaltandone i molteplici vantaggi: «Fino ad oggi parlando di case popolari si aveva sempre presente il grande fabbricato urbano (sia pure posto nelle zone periferiche della città), il grande alveare umano, che aveva sui vecchi quartieri popolari il solo vantaggio di un notevole rispetto delle esigenze igieniche e di una maggiore, talora molto maggiore, abbondanza d'aria e di luce. Oggi la casa popolare, che è chiamata popolarissima, per porre in netto rilievo il carattere veramente popolare, è intesa come abitazione costruita a distanza dai centri urbani, in zone non solo marginali, ma veramente periferiche: in ambiente rurale. Non è più il grande edificio, ma la casetta circondata da un piccolo terreno - orticello e giardino - alla cui coltivazione possa dedicarsi non solo la massaia, ma anche il lavoratore nei giorni di forzato ozio e nelle ore di riposo». Così Bruno Biagi, presidente dell'I.N.P.S., sosteneva sul Corriere della Sera del 17 gennaio 1938.

Giovanni Broglio - già progettista dei quartieri realizzati a Milano dall'Umanitaria in via Solari e alle Rottole, oltrechè autore di numerosi progetti per diverse cooperative, per la Breda e di quasi tutti i quartieri realizzati dall'IACP Milanese fra il 1919 e il 30 - convinto sostenitore della politica fascista per il decentramento urbano dei quartieri operai tramite villaggi di casette, nella Relazione al Convegno edilizio popolare del 1936 dichiarava: «Le casette dovrebbero venire costruite dove i terreni costano meno, vale a dire in località eccentrica e meno gradita per la distanza e per la maggior spesa delle comunicazioni, determinando così un deprezzamento di tali costruzioni rispetto alle altre. Le aree che si intendono utilizzare per questi gruppi di casette generalmente rimangono scoperte da fabbricati e infruttifere per decenni, mentre in questo caso sono subito messe in valore e fra 40-50 anni, quando saranno maturate soluzioni diverse e la città avrà assorbito tutto lo spazio circostante, formeranno delle riserve di terreno da destinare alla costruzione di edifici pubblici, di chiese, di case di maggior reddito oppure di giardini pubblici».[19]

Il programma di «cercare di condurre alla periferia e oltre, coloro che non hanno necessità di stare in città», espresso da Calza Bini, Presidente dell'Istituto fascista, avalla così la creazione delle borgate semirurali in chiave con la politica di antiurbanesimo perseguita dal regime e di valorizzazione della ruralità, che costituisce uno dei temi fondanti della politica fascista.

16 Cit. in L. BORTOLOTTI, *Storia della politica edilizia in Italia*, Roma 1978, p. 63.

17 Ministero dei Lavori Pubblici, *L'abitazione economica e popolare in Italia*, Roma 1935.

18 Si veda ad esempio, S. MOLLI, *L'orto nella casa operaia*, in «Urbanistica», maggio-giugno 1937.

19 Cit. in D. FRANCHI, R. CHIUMEO, *Urbanistica a Milano in regime fascista*, Firenze 1972, p. 178.

Naturalmente le declinazioni attraverso le quali il programma viene attuato sono diverse nelle varie situazioni urbane: a Firenze, il cosiddetto "villaggio giardino" di Rifredi, sorto nei primi anni 30 ai margini del "quartiere industriale" previsto dal piano del 1916, si realizza come un quartiere ad alta densità dove, su una superficie complessiva di 25.320 mq., insistono 274 alloggi per un totale di 921 vani e una densità di almeno 400 abitanti per ettaro, considerando un indice, improbabilmente basso, di una persona a vano. Gli alloggi sono distribuiti in 27 edifici, per cui la superficie verde del villaggio giardino si riduce a veri e propri "ritagli" di aiuole inseriti fra marciapiedi e strade interne. Va tuttavia segnalato che si tratta, per Firenze, dell'unico insediamento non puntiforme che si colloca nella periferia con una potenzialità di organizzazione dello sviluppo urbano. Le "casette rapide" di cui è formato sono senz'altro qualcosa di più dei ricoveri, anche se alle qualità del disegno di facciata fa riscontro la completa mancanza di considerazione per una corretta sistemazione distributiva degli alloggi.[20]

La sintetica, e certo non esaustiva, trattazione fin qui svolta, ci consente di introdurre il caso di Rimini, analizzato in dettaglio nei testi che seguono.

Ci interessa qui segnalare, all'interno di un processo che si sviluppa in maniera analoga nelle diverse città della penisola secondo le fasi enunciate, le peculiarità che caratterizzano la vicenda riminese nell'arco di un cinquantennio, fino alle soglie della seconda guerra mondiale: è infatti proprio in questo periodo che si manifestano, in parallelo con la singolarità che va assumendo Rimini nella sua trasformazione in città di vacanze, quelle caratteristiche che marcano la storia della casa popolare nel contesto riminese. Anche Rimini, come la maggior parte delle città italiane, vive le diverse fasi secondo le quali, a livello più generale, si evolve la questione della casa popolare - dalle istanze moralistico-igieniche suscitate dalla filantropica attenzione e preoccupazione per le gravi condizioni abitative dei ceti più disagiati, alle iniziative promosse dalle società cooperative edilizie, alla imprenditorialità pubblica dell'Istituto Case Popolari.

La prima inchiesta sociale e sulle condizioni abitative a Rimini è del 1884. Il tema dell'alloggio popolare viene discusso per la prima volta nel 1887. La prima società anonima cooperativa di case operaie è fondata nel 1891. Il primo intervento dell'Istituto Case Popolari è del 1938.

In quale modo queste scadenze coincidono col dibattito, con le iniziative e con le realizzazioni che si attuano sul piano nazionale? E in che modo, e per quali aspetti ciò che si produce a Rimini aderisce o si discosta dagli sviluppi più generali che nel paese va assumendo la problematica del settore?[21] Sembra di poter affermare, innanzitutto, che la singolarità della vicenda riminese consista nella presenza di una Società case popolari, che di fatto monopolizza per più di un trentennio la produzione degli alloggi a buon mercato con una attività difficilmente riscontrabile per ampiezza e continuità in altre realtà urbane della penisola. Se i caratteri della produzione edilizia destinata ai soci, cioè a quella élite del proletariato in grado di accedere alla proprietà della casa, non differenziano l'attività della Società da quella di altre analoghe cooperative nate in diverse città italiane, il dato saliente di questa attività risiede nel legame diretto con l'attività edilizia svolta in relazione ai piani di sviluppo urbano.

In questo senso, il modo di procedere della Società si può definire urbanistico, legando ogni iniziativa di costruzione di edifici residenziali a piani di ampliamento della città. Di fatto, si può affermare che l'espansione novecentesca di Rimini, il suo passaggio da città murata a città "moderna" a partire dal 1906, è promossa e realizzata

[20] G. Gobbi Sica, *Edilizia popolare a Firenze 1915-1940*, in «Storia Urbana», cit., p.84 e sgg. Vedi anche della stessa *La casa popolare a Firenze negli anni fra le due guerre*, in AA.VV., *IACP/ATER 1909-1999. Novant'anni di case popolari a Firenze* , Firenze 2000, pp. 47-54.

[21] Cfr. G. Gobbi Sica, *Cinquant'anni di edilizia popolare a Rimini 1890-1940*, in «Storie e Storia», a. IV, n. 7, aprile 1982, pp.101-134.

dalle iniziative della Società mediante piani urbanistici di settore.[22]
Un ulteriore dato che distingue la presenza e i progetti della Società, nella particolarità della situazione della città che sta orientandosi verso uno sviluppo monoculturale di *ville de loisir*, è il suo configurarsi, almeno sul piano dei programmi, come espressione di una attività indipendente dal turismo, gestita da una parte non trascurabile della società riminese, quella borghesia commerciale/industriale ben rappresentata da Riccardo Ravegnani, presidente per un trentennio, che è il più tenace assertore di una ipotesi di sviluppo equilibrato fra turismo e industria per il futuro di Rimini.[23] Questa ipotesi tuttavia verrà sistematicamente conculcata e accantonata definitivamente col prevalere della monocultura del turismo balneare.
Singolare, nella vicenda riminese, appare anche l'avvio assai ritardato dell'azione dello Stato in materia che prende corpo solo negli ultimi anni del regime fascista, anche per rispondere a finalità ideologiche che la cooperazione non può più coprire. Questo ritardo, dovuto a una serie di concause legate a molteplici fattori, impedisce, nonostante i tentativi avviati a più riprese, la creazione di un Istituto.
L'autonomia della Società viene di fatto a cessare quando nel 1927 viene invitata ad aderire all'Ente Nazionale della Cooperazione ed è sancita definitivamente con la "destituzione" del Ravegnani dalla sua carica di presidente nel 1932.
I grandi lavori di rinnovo urbano previsti vengono infatti assegnati all'Istituto Case Popolari di Forlì che, con decreto ministeriale dell'11 luglio 1936, aveva ottenuto il riconoscimento della giurisdizione provinciale.
Gli interventi operati d'ora in poi in materia di edilizia popolare seguono le direttive imposte a livello nazionale agli Istituti Case Popolari e le realizzazioni riminesi corrispondono alla diversificazione degli interventi: case a riscatto per il ceto medio e case popolarissime per i diseredati.
La prima categoria di edifici è relazionata alle opere di sistemazione monumentale dei nuovi accessi viarii e di rinnovo urbano, che investono le aree di ingresso alla città da nord e da sud. La seconda risponde agli stessi orientamenti seguiti negli altri centri della penisola: dispersione urbana e localizzazione in aree di scarso pregio per le case popolarissime. Di maggior interesse, nel caso riminese, appaiono gli interventi destinati al ceto medio che si pongono l'obiettivo di caratterizzare per punti alcuni nodi urbani, alla ricerca di una possibile - per quanto improbabile - figura della città. Si tratta ovviamente di una operazione settoriale e frammentaria ma che tuttavia non appare astratta in rapporto alla dimensione urbana, anche se vanificata dalla modesta entità degli interventi.
In definitiva, si potrebbe affermare che, se l'attività della Società anonima cooperativa si era costantemente imperniata su una espansione per ambiti definiti a livello di piano particolareggiato, anche la produzione più qualificata dell'Istituto travalica la dimensione puramente edilizia. Ma mentre la Società cooperativa tendeva alla costruzione di un tessuto continuo e alla ricerca di una sia pur modesta qualità diffusa, l'Istituto sembra orientato piuttosto all'aggettivazione di un discorso che, per quanto appena accennato, sembra puntare alla ridefinizione di margini perduti.

Grazia Gobbi Sica

[22] Ivi.

[23] Cfr. F. TOMASETTI, *Sul rapporto città/turismo a Rimini dalla fine dell'Ottocento alla seconda guerra mondiale: note di storia urbana*, in «Storie e Storia», 1979,2, pp.73-78. Si veda inoltre G. GOBBI, P. SICA, *Rimini*, Bari 1982, pp.127-138.

L'EDILIZIA POPOLARE A RIMINI
TECNICHE E TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

La ricerca attivata dall'A.C.E.R. di Rimini[1] ha dato luogo ad una prima catalogazione degli interventi edilizi che hanno caratterizzato l'intervento pubblico nell'ambito dell'edilizia residenziale popolare a Rimini e nella provincia. Mediante una schedatura sistematica degli interventi pubblici realizzati a partire dal 1907, si è cercato di valutare l'edificato riminese, sulla base della documentazione archivistica e delle fonti letterarie.[2] Lo studio ha permesso di individuare i principali interventi edilizi che formano, nel contempo, la storia dell'edilizia e l'organizzazione urbanistica della città; l'analisi dei singoli esempi ha messo in evidenza, oltre agli aspetti puramente formali, quelli tipologici e relativi alle tecniche costruttive, nel tentativo di comprendere come l'evolversi dell'uso dei materiali e della normativa in rapporto alla sicurezza statica abbia caratterizzato la realizzazione degli edifici. Punto significativo dell'indagine è la valutazione dello 'stato dell'edificato' ai fini della sua conservazione e del restauro, in quanto parte integrante del tessuto connettivo della città di oggi; questo, anche in rapporto alle trasformazioni della normativa tecnica in tema di sicurezza statica e sismica degli edifici.

Il tema si inserisce in maniera organica all'interno dell'odierno dibattito fra tecnica edilizia ed architettura, reso cogente dagli attuali problemi di conservazione architettonica e strutturale dell'architettura realizzata nell'immediato periodo postbellico, nel tentativo di studiare l'edificato non solo sotto la "forma espressiva" ma come assemblaggio di materiali e tecniche costruttive, una metodologia che solo negli ultimi anni ha trovato interessi in ambiti e fronti disciplinari diversi. Non a caso Francesco Gurrieri, nella relazione di apertura dei lavori del "secondo colloquio internazionale", tenuto presso l'Accademia delle Arti del Disegno di Firenze il 20 novembre 1998, scrive «L'obbiettivo del colloquio è di aggiornare il dibattito sul restauro del moderno relativamente a quegli aspetti della conoscenza delle fonti documentarie e della salvaguardia, alla luce di esperienze concrete maturate in questi ultimi anni». Nello stesso contesto Maurizio De Vita, citando Bruno Reichlin, riferisce «Vi sono eccellenti ragioni per salvaguardare un edificio degli anni '70 o '80 che non hanno nulla a che vedere con il loro valore storico-artistico, ma che pongono in primo piano l'economia dei mezzi impiegati per recuperare degli spazi abitativi, la scelta ecologica della non-demolizione ed il rispetto per gli utilizzatori dei luoghi».[3]

Il primo rilevante intervento a Rimini fu quello chiamato "quartieri", realizzato fra il 1907 e il 1932 ad opera dell'Anonima Cooperativa, a cui il presidente, cavaliere Ravegnani[4], diede impulso ed attività con la realizzazione di un centinaio di alloggi e con l'alienazione di numerosi terreni ai soci, sui quali costruire la propria abitazione. I programmi edilizi furono impostati su piani esecutivi di interi settori della città, promuovendo dettagliati piani regolatori delle aree da urbanizzare e da risanare, che riguardarono quattro aree ben definite: quartiere nord-est, Marittimo, Anfiteatro e Marecchia. I quattro interventi, realizzati in circa venticinque anni, rivestono un ruolo fondamentale nella organizzazione urbana ed edilizia di Rimini.

[1] In data 6 novembre 2000 l'I.A.C.P (ora A.C.E.R.) della Provincia di Rimini ha bandito due premi per tesi di laurea attinenti gli aspetti costruttivi e tipologici dell'edilizia residenziale pubblica nella città e nel territorio riminese, dall'unità d'Italia ad oggi; i premi sono stati assegnati a Marco Salvatori e a Paolo Turci.

[2] Sul tema dell'edilizia popolare a Rimini si segnala la seguente bibliografia: C. Bonini, *Le case operaie e l'igiene pubblica*, Rimini 1887; G. Facchinetti, *Le case popolari*, Rimini 1905; A. Beltrami, *Il Piano Regolatore del centro di Rimini*, in «Il Rubicone», I, 1932, 3; *Ariminum*, a cura del Comune di Rimini, Rimini, 1938; *Attività dell' Istituto dal 1945 al 1953*, Forlì, Istituto autonomo case popolari di Forlì, 1953; G. Gobbi Sica, *Cinquant'anni di edilizia popolare a Rimini (1890-1940)* in «Storie e storia», 4, Rimini 1982; G. De Carlo, *Rimini secondo De Carlo*, in «Parametro», 1975, 39; G. Conti, *Rimini tra realtà e progetto* in «Casabella», 1977, 400; G. Gattei, *Bagni e Guerre*, in *Storia di Rimini dal 1800 ai giorni nostri*, vol. II, Rimini 1977; F. Tomasetti, *Edilizia popolare e storia urbana*, in «Storie e Storia», 5, Rimini 1981; *1910-1990: L'edilizia residenziale pubblica nella Provincia di Forlì,* Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Forlì, 1990; G. Conti, P.G. Pasini, *Rimini: Città come Storia 2*, Rimini 2000.
I documenti sono stati reperiti presso i seguenti archivi: ACER di Rimini; Archivio di Stato di Forlì; per quanto riguarda la documentazione relativa agli anni 1920-1945; Archivio di Stato di Rimini, Atti del Consiglio Comunale, relativi al periodo che va dal 1905 al 1916; Biblioteca Civica Gambalunga di Rimini, *Relazioni del Consiglio di Amministrazione sul bilancio*, per quanto riguarda l'attività della Società Case Popolari; degne di interesse anche le fonti letterarie sulla Società riminese e la documentazione fotografica d'archivio; Archivio I.A.C.P. di Rimini, per quanto riguarda i progetti, i capitolati, le relazioni tecniche ecc. relativi agli interventi provinciali; Comune di Rimini, Ufficio Tecnico, sez. Archivio, per la documentazione tecnica relativa agli interventi approvati dal 1945 fino ad oggi.

[3] Cfr. F. Gurrieri, *Una prospettiva di lavoro*, in *Il patrimonio architettonico del XX secolo fra documentazione e restauro*, a cura di M. De Vita, atti del Secondo colloquio internazionale,

Il quartiere nord-est, chiamato in origine rione Patara, ubicato fra il centro storico e la marina, fu progettato dall'ing. Camerani e trovò attuazione fra il 1907 e il 1912. Questo intervento, la cui realizzazione richiese l'abbattimento di un ampio tratto della cinta muraria malatestiana, portò alla costruzione di un nuovo sistema viario, con la creazione di lotti a scacchiera e con la sistemazione di altre strade preesistenti. Si vennero così a formare quarantaquattro lotti di circa 570 mq. di superficie, al cui interno furono costruiti edifici a villino che vennero ceduti ai soci della cooperativa. Come risulta evidente non si trattò di un intervento propriamente popolare; infatti, i fabbricati di circa dodici vani ciascuno, realizzati con murature in laterizio ed impalcati lignei, sistemi costruttivi ricorrenti nella tradizione locale, riprendono la tipologia della casa isolata tipica dei quartieri denominati città-giardino.

Dopo questo intervento l'attenzione della Società si rivolse alla realizzazione del quartiere Marittimo, con l'acquisto dei terreni Soulier,[5] un'area di circa 60.000 mq. posta fra l'attuale viale Principe Amedeo ed il Porto Canale, in cui vennero realizzate le nuove vie di lottizzazione, Dardanelli ed Astore. Il piano prevedeva la costruzione di tre gruppi di case economiche e quindici lotti per villini singoli, da costruirsi da parte dei soci acquirenti. Del progetto vennero realizzati due gruppi di dieci abitazioni nei viali Astore e Dardanelli, del tipo a schiera, con alloggi su due piani con mansarda e scantinato. La Società, stante la difficoltà dovuta alla guerra ed all'approvvigionamento del materiale edilizio, elaborò un sistema meccanico per la produzione di manufatti prefabbricati in cemento. Nel dopoguerra, la tipologia a schiera viene sostituita, data la rilevante richiesta, con un tipo edilizio abbinato, costituito da un fabbricato a tre piani, con un alloggio per piano, dotato di spazi aperti ad uso cortile ed orto; questi interventi furono completati verso la metà degli anni venti. L'ultimo intervento attuato dalla Società, sotto la presidenza Ravegnani, riguardò l'urbanizzazione della zona prospiciente i resti dell'anfiteatro romano; per questa iniziativa venne studiato e realizzato il tipo edilizio in cui trovò sede la Società: un villino a due piani, con corpo laterale più basso, che rappresenta la tipologia architettonica e strutturale delle realizzazioni in questo quartiere.

Nel 1929 saranno edificate ben quarantasei unità, per un totale di seicento vani. La Società ne costruì direttamente venti, definite case economiche anche se il numero dei vani variava da sei a otto per alloggio. La struttura muraria è realizzata in laterizio, intonacato all'esterno, con semplici modanature e raffinate finestre ad arco, ad una ed a due luci; gli impalcati sono in laterizio armato mentre, per l'orditura del solaio di copertura inizialmente è impiegata una struttura lignea, sostituita in seguito con elementi in latero-cemento.

Con il cambio al vertice della Società dovuto a pure scelte politiche, l'interesse edificatorio si spostò verso il risanamento del Borgo di San Giuliano, con un programma di sostituzione dell'edilizia esistente con nuovi fabbricati, nell'ottica operativa del periodo definita di risanamento e diradamento. A causa di numerose difficoltà, il piano subì un sostanziale ridimensionamento, con la realizzazione di alcune costruzioni nella zona esterna al Borgo compresa fra l'argine del fiume Marecchia e la via Emilia.[6]

Parallelamente all'attività della Società Anonima operò la Società cooperativa "Luigi Luzzati" e le Ferrovie dello Stato che realizzarono il Quartiere Ferroviario: un complesso di edifici a schiera e in linea compresi fra le vie Traj, oggi via Tripoli, Orti e Crispi. Gli edifici, a due piani, prospettano direttamente sulle strade con dignitosi fronti in cotto e sobrie decorazioni di vago sapore liberty. Gli impalcati dei

Firenze 2000; M. De Vita, *Restauro e modernizzazione del patrimonio architettonico del XX secolo*, in *Il patrimonio architettonico del XX secolo fra documentazione e restauro*, a cura di M. De Vita, atti del Secondo colloquio internazionale, Firenze 2000. Su questo argomento si segnala inoltre il convegno *La conservazione dell'Architettura Moderna. Il caso Predappio fra razionalismo e monumentalismo*, Predappio 26/27 settembre 2003.

4 La Società Anonima Cooperativa per le Case Popolari nacque nel 1891 grazie all'iniziativa di Costantino Bonini, assorbendo l'attività della preesistente Società Edificatrice Riminese fondata nel 1873, promossa da cinquanta soci per valorizzare l'attività balneare con la costruzione, la vendita o l'affitto di villini nella zona costiera. In breve tempo, grazie all'attivismo del Bonini segretario della Società, la cooperativa risulta avere un ruolo di primaria importanza nel potenziamento del patrimonio edilizio urbano riminese. La Società subisce un'interruzione delle sue attività edilizie nel 1896, a causa del fallimento del Banco di Sconto Riminese al quale si appoggiava finanziariamente per la realizzazione dei suoi programmi edificatori. Nel 1906, con il Cavaliere Riccardo Ravegnani che, per quasi trent'anni rivestirà la carica di presidente, saranno ripresi e potenziati i nuovi programmi. Da segnalare lo stretto legame fra lo sviluppo urbanistico della città e l'attività edilizia promossa dalla Società che si farà promotrice di veri e propri piani regolatori (oggi meglio definiti piani particolareggiati), relativi alle aree da urbanizzare e risanare, utilizzando diverse tipologie edilizie.

5 L'interesse per questa nuova scelta urbanistica è sollecitato dalle difficoltà incontrate dalla Società nella realizzazione di un programma edilizio sui terreni dei poderi, appartenenti alla Congregazione della Carità, per la costruzione di villini e case a schiera a coronamento dell'ippodromo, lungo la via Traj a causa di contrasti con l'Amministrazione Comunale concernenti l'assegnazione di queste aree. Le stesse successivamente saranno assegnate alla Cooperativa "Luigi Luzzatti" che, assieme alle Ferrovie, realizzeranno le case a schiera sulla via Traj.

6 Il piano di risanamento e di diradamento del Borgo di San Giuliano ed il "Quartiere Marecchia" subiranno un sostanziale ridimensionamento a causa della mancanza di finanziamenti statali dirottati a favore dell'Istituto Fascista Autonomo per le Case Operaie di Forlì e verso altre opere, particolarmente onerose, di abbellimento della città e alla costruzione di edifici pubblici e scolastici voluti personalmente dal Duce.

piani sono realizzati in laterizio armato mentre, per la copertura, è utilizzata una struttura lignea. Decisamente più popolari gli edifici costruiti in linea, a due piani, realizzati su via Crispi con alloggi a due e a tre stanze e servizi posti sul retro, serviti da un androne e scala posizionati ogni quattro alloggi. Vengono utilizzate le medesime tecniche costruttive, con un sostanziale ridimensionamento delle decorazioni di facciata.

Verso la metà degli anni Trenta, con l'affermarsi dell'Istituto Case Popolari, grazie ai maggiori contributi economici governativi anche a Rimini si assiste ad un notevole incremento dell'attività edilizia abitativa volta alla realizzazione di alloggi per il ceto medio: furono costruiti edifici denominati A e B in via Matteotti e in via dei Mille; case "popolarissime" nella zona periferica, in prossimità dello stadio. Interessante è notare il diverso linguaggio architettonico che caratterizza i due progetti; il primo, improntato al monumentalismo modernista; l'altro, alla mancanza di ogni caratterizzazione architettonica e tipologica, come indicato nelle prescrizioni tecniche del Consorzio Nazionale fra gli Istituti che regolavano l'attività edilizia dei vari enti nel territorio nazionale. Gli edifici A e B, una volta realizzati, vennero a completare la forbice di accerchiamento del Borgo di San Giuliano e caratterizzarono in maniera rilevante il comparto edilizio, con l'accesso al nuovo viale a testata di nave. La volumetria è notevole, con blocchi a quattro piani, per un totale di quarantun alloggi a tre e quattro vani più cucina e bagno, oltre a negozi e ad uffici, tra cui la sede distaccata dell'I.C.P. I prospetti sono scanditi dalle aperture e dal contrasto fra le superfici intonacate ed il laterizio a vista. Gli elementi decorativi delle facciate, le cornici, gli stipiti, i bordi marcapiano e le pilastrate delle logge sono realizzati in pietra artificiale biancastra,[7] ad imitazione della pietra d'Istria e del travertino che caratterizza il quadro urbano riminese. Le strutture portanti sono costruite in muratura ordinaria laterizia di grosso spessore, rinforzata da cordoli e travi in cemento armato, mentre gli impalcati e la copertura con solai in laterizio armato.[8] Il progetto delle "popolarissime" prevedeva la costruzione di cinque unità architettoniche, per un totale di settantadue unità abitative, di cui tre a doppio corpo di fabbrica con alloggi minimi, privi di ventilazione trasversale e con cucina-soggiorno e camera letto unica; i servizi sono ridotti al minimo. Gli altri due blocchi, completati nel primo dopoguerra, presentano una tipologia migliore, a due e a tre vani con cucina e servizi, disimpegnati da un ingresso. Negli anni '70, dato lo stato di degrado, gli edifici furono soggetti ad un piano di recupero che permise, grazie all'inserimento di corpi edilizi nuovi, di integrare e migliorare la distribuzione interna, con nuovi servizi e terrazzi, nonché il rifacimento degli impianti e delle finiture. Le strutture originali e quelle di integrazione sono realizzate con tecniche costruttive tradizionali: murature in laterizio pieno a due teste e solai in laterizio armato, con travicodolo in cemento armato.

Nel 1940 l'Istituto diede inizio alla progettazione ed alla realizzazione di un quartiere "operaio" in zona Covignano; fu costruito il primo blocco a "ballatoio" di venti alloggi, che risulta abitato due anni dopo. L'intervento si compone di sedici alloggi con due vani più cucina e gabinetto, mentre quattro presentano un vano camera in aggiunta. Il fabbricato, a quattro piani, è realizzato con le stesse tecniche costruttive utilizzate per le "popolarissime"; anche il secondo blocco in progetto, seppur edificato nel dopoguerra (1949), riutilizzerà le stesse tecniche costruttive e tipologiche.

Gli anni del primo dopoguerra rappresentano per l'edilizia pubblica riminese un periodo di intense ricostruzioni e di nuovi interventi abitativi, a seguito dei pesanti

[7] Sulle tematiche legate al problema del restauro e del consolidamento della pietra artificiale, realizzata in questo periodo, cfr. A. Ridolfi, *Considerazioni sull'analisi ed il consolidamento della pietra artificiale utilizzata a Predappio, in La conservazione dell'architettura moderna. Il caso Predappio fra razionalismo e monumentalismo*, Atti del convegno, Predappio, 2003; e più in generale cfr. M. Cavallini, C. Cimenti, *Pietre e marmi artificiali. Manuale per la realizzazione e il restauro delle decorazioni plastico-architettoniche di esterni ed interni*, Firenze 2001.

[8] L'uso degli impalcati in cemento armato e laterizio rappresentano, nello sviluppo delle tecniche costruttive, un significativo miglioramento delle condizioni statiche e di abitabilità dell'edificato. La possibilità di collegare le armature dei travetti dei solai ai cordoli perimetrali rendeva più rigida la struttura garantendo l'effetto scatolare, principio statico su cui si basa la resistenza sia sismica che statica degli edifici in muratura. L'uso delle pignatte in laterizio forato, oltre che ad alleggerire la struttura, riduce il consumo dei materiali e la sonorità inconvenienti riscontrati nei solai monolitici in cemento armato. Questa tecnica costruttiva ebbe una notevole diffusione sul territorio nazionale e come scrive Eleonora Trivellin «Tra i tipi brevettati più noti, ricordiamo il solaio Berra e il solaio S.A.P. (struttura autoportante senza armatura provvisoria) della ditta R.D.B. di Piacenza. Il primo era composto di elementi a sezione triangolare che venivano allineati con il vertice verso l'alto, sull'impalcato provvisorio in legno. Negli incavi così formati venivano disposti i ferri e, successivamente, vi si versava la colata di cemento e sabbia. In essa venivano affogati subito gli elementi superiori così da determinare la fuoriuscita della malta. Gli studi presso le fornaci R.D.B. per produrre un solaio nel quale collaborassero il laterizio e il calcestruzzo ebbero inizio verso il 1925. Cinque anni dopo dalla stessa ditta venne introdotto un solaio costituito da "forati" di forma parallelepipeda. Essi avevano degli speciali incavi per alloggiarvi l'armatura metallica. Con tali elementi si era in grado di formare delle travi laterizie a piè d'opera che, dopo pochi giorni di stagionatura, potevano essere messe in opera l'una accnto all'altra a formare dei solai in laterizio armato. Questa struttura, la quale ha avuto una diffusione assai notevole per un lungo lasso di tempo, era il frutto dei più qualificati prodotti italiani. L'Italia, infatti, si distinse per la produzione di cementi di qualità e laterizi forati riuscendo a colmare, in questa lavorazione, il ritardo riscontrabile nel secolo precedente». Cfr. E. Trivellin, *Storia della tecnica edilizia in Italia dall'Unità ad oggi,* Firenze 1998, p. 91.

bombardamenti subiti dalla città e dall'impulso dato alla ricostruzione, sia dai piani governativi sia dalla disponibilità di finanziamenti per danni bellici. Questo periodo è caratterizzato da un'accelerata spinta alla costruzione, spesso legata ad iniziative di speculazione edilizia, con la creazione di rudimentali forme di lottizzazione prive di opere di urbanizzazione e di servizi collettivi. In questo scenario gli interventi di edilizia economica popolare sovvenzionata dallo Stato, dal Comune e dalle Associazioni di Categoria permise la costruzione, fra gli anni 1947 e 1950, di 887 alloggi popolari compresi fra la zona centro, Colonnella, case Fanfani, Ferrovieri e Poste.[9]

In questo quadro e per i primi anni Cinquanta si assiste al recupero degli edifici danneggiati; è significativo l'episodio di via Matteotti dove l'edificio B, a seguito dei gravi danni bellici, fu praticamente ricostruito con un progetto che sostanzialmente ricalcava quello preesistente, salvo il parziale rifacimento della soluzione d'angolo. Infatti, quest'ultima viene risolta con l'abbattimento della parte concava, sostituita da una più regolare attuata con la rettifica dei muri delle stanze interne. La scelta formale per i nuovi prospetti caratterizza bene le istanze del periodo, aggiungendo un piano alla parte prospiciente la piazza, eliminando ogni elemento decorativo e formale della precedente redazione e completando il blocco con una copertura a falda che ne svilisce l'architettura.

Nel biennio 1950-1951 lungo la stessa via fu costruito un secondo edificio a quattro piani e seminterrato, con pianta a U e relativa corte interna, comprendente trentadue alloggi disposti in linea e serviti da quattro vani scala. Le strutture sono realizzate utilizzando murature portanti in laterizio pieno, rinforzate da cordoli, travi e pilastri in C.A. così come le rampe delle scale; per gli impalcati di piano e della copertura a falde si utilizzano solai in laterizio armato inseriti nelle travi-cordolo di bordo.

Il progetto delle dieci palazzine in via Pascoli, redatto dalla Sezione Autonoma del Genio Civile di Rimini, si inserisce nel momento di grave contingenza degli anni 1946-1947, in cui la carenza di alloggi dovuta alla distruzione bellica imponeva programmi di costruzione della massima celerità: si utilizza uno schema progettuale unico, in questo caso un blocco di dodici alloggi su tre piani, ripetuto dieci volte. Si assiste anche all'uso sistematico dello stesso sistema strutturale, di schemi standardizzati per le tipologie abitative e medesime modalità di finiture.[10] La stessa scelta progettuale, questa volta ad opera dell'I.C.P. di Forlì, si impone per i sedici fabbricati di via S. Spirito e Warthema, anche se in questo caso la volumetria dei singoli blocchi viene ridimensionata e risolta con soli due alloggi per edificio.

Lo stesso principio progettuale venne utilizzato per la costruzione del "villaggio del Lavoratore" che, su una lottizzazione a scacchiera ubicata ai margini della via Flaminia nel Quartiere Colonnella, realizzò venticinque fabbricati di quattro alloggi per blocco su due piani, senza interrato ma con un volume servizi posto sul retro, del tutto simili per tipologie e scelte strutturali. E' questo un intervento omogeneo tipico della pianificazione edilizia del periodo: la lottizzazione è infatti concepita con un asse principale di penetrazione che serve sette edifici ed una serie di vie interne a fondo chiuso a pettine che disimpegnano gli altri diciotto edifici.

Più interessante sotto il profilo strutturale è l'intervento di via Gracchi; in questo caso viene utilizzato per la prima volta un sistema costruttivo misto: murature perimetrali in laterizio pieno dello spessore di due teste e una serie di telai in C.A. formati da travi e pilastri per la partitura interna; gli impalcati sono realizzati con solai in tra-

[9] Sotto il profilo urbanistico l'accelerazione del processo di inurbamento e l'urgenza della ricostruzione provocano uno sviluppo disordinato, in un clima di assoluto permissivismo normativo ed in assenza di una pianificazione organica, che fanno perdere alla città l'impianto ottocentesco, trasformandola in un aggregato indifferenziato con forti squilibri interni e grave riduzione di servizi. In meno di due anni, dalla cessazione della guerra al settembre 1946, nonostante la difficoltà di reperimento del materiale costruttivo e la chiusura o distruzione di fornaci e industrie del settore, i privati ricostruiscono o sistemano nella città 8241 edifici per un totale di 34059 vani; considerando tutto il periodo di attività edilizia tra 1946 e 1958, sorgono 79000 nuovi vani. Queste realizzazioni avevano tutte le caratteristiche "di emergenza", eseguite con tecniche e materiali di fortuna, sovente riutilizzando le macerie degli edifici distrutti dai bombardamenti. I progetti riprendevano schemi tipologici dell'anteguerra, con alloggi minimi e servizi ridotti all'osso, con assoluta mancanza di decorazione esterna e assenza di integrazione rispetto al contesto urbano.

[10] Negli interventi del periodo si utilizzano in maniera costante e ripetuta gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive; in particolare le pavimentazioni sono realizzate con mattonelle di cemento e di graniglia di marmo, mentre i rivestimenti dei bagni e delle cucine sono in piastrelle di ceramica. Anche per gli infissi interni ed esterni si assiste alla costante messa in opera di finestre, persiane o scuroni e porte in legno d'abete verniciati ad olio. Solo verso la fine degli anni settanta nei progetti è permesso l'uso di altri materiali, quali avvolgibili in legno o PVC ed infissi in alluminio con vetrocamera e, per le pavimentazioni e i rivestimenti, la monocottura, le ceramiche ed il legno.

vetti e pignatte. Con questo nuovo sistema costruttivo strutturale trovarono attuazione gli interventi di via Balilla e di zona Lagomaggio.
Fra il 1953 ed il 1956 l'INA Casa, in collaborazione con lo IACP di Forlì, programmò un significativo intervento edilizio denominato "Quartiere Porto", che vide la realizzazione di 294 alloggi a San Giuliano di Rimini. L'intervento venne suddiviso in due fasi: la prima, datata 1953, affidata agli architetti E. Manfredini e F. Bruschi e la seconda, dal 1956, all'architetto M. P. Lugli e all'ingegnere A. Antonelli. Il programma edilizio prevedeva diverse tipologie: a schiera, in linea e a torre, con aggregazioni di edifici da due fino a sei piani. Elementi che accomunano gli interventi sono la dotazione di ampi spazi verdi con alberature ad alto fusto e la volontà di creare forme urbane a misura d'uomo.
Il primo intervento del piano riguarda la realizzazione del progetto composto da trentasette alloggi disposti a schiera, di cui sedici del tipo A, con tre camere da letto e, ventuno del tipo B, a due camere, dotati di cortili privati lungo il fronte principale. Le unità abitative sono strutturate su due piani più seminterrato e le camere da letto sono dotate di balconi esterni. La struttura portante è formata da murature in laterizio pieno a due teste con solai in latero-cemento; la copertura a due falde, sempre in latero-cemento, è completata da un manto in coppi. Le facciate sono protette da intonaco liscio, mentre la modularità dei prospetti è scandita dal cromatismo; infatti è il colore che evidenzia ogni singolo alloggio.
Più articolato è l'intervento successivo, composto da cinque case a schiera; si nota una certa libertà planimetrica e la dotazione di ampi cortili interni privati. Anche nella volumetria l'intervento rivela una certa ricerca espressiva nel sistema di sfalsare l'altezza dei corpi di fabbrica. Le strutture presentano una muratura portante in laterizio pieno per i setti perimetrali e pilastri e travi in C.A. nella partitura interna, tipologia costruttiva comune ad altri interventi del periodo. Il lotto E, costruito nello stesso periodo, presenta una soluzione architettonica più tradizionale con l'unione di sei blocchi disposti su tre piani e sfasati fra loro, per un totale di diciotto alloggi serviti da tre vani scala. Anche in questo caso è utilizzata la tipologia strutturale mista: murature in laterizio pieno per i setti perimetrali e pilastri in C.A. per la partitura interna. I solai sono realizzati in latero-cemento mentre la struttura portante delle rampe scala sono in C.A.[11] Con caratteristiche più intensive venne realizzato nel 1954 l'insediamento composto da tre edifici, per complessivi cinquantacinque alloggi, tipologicamente e strutturalmente simili. Il progetto prevede tre corpi di fabbrica di cui quello di maggior dimensioni, con pianta a L, costituito da trentuno alloggi, è disposto su tre e quattro piani. Gli altri due, di identiche dimensioni, sono formati dall'unione di due blocchi rettangolari, a tre piani ciascuno, per altri ventiquattro alloggi. Significativa è la scelta strutturale; infatti, per la prima volta la struttura portante è costituita da telai in C.A. con solai in latero-cemento, le fondazioni sono a plinto con travi rovesce e le rampe delle scale vengono realizzate con solette inflesse in C.A.
Gli ultimi due interventi edilizi a completamento del piano, progettati nel 1957 e realizzati negli anni successivi, presentano una tipologia prettamente intensiva con edifici multipiano che variano da un minimo di tre piani, sfalsati fra loro, a edifici a "torre" di cinque piani più seminterrato. Le architetture sono caratterizzate da piante articolate e da corpi di fabbrica aggregati in diverse altezze, al fine di ridurre il notevole impatto volumetrico. I prospetti degli edifici più bassi sono connotati da ampie superfici intonacate e tinteggiate mentre, in quelli alti, si utilizza il telaio in C.A. e la

[11] L'uso della struttura mista: setti perimetrali in muratura di laterizio pieno e telai in C.A. per la partitura interna era il sistema costruttivo, normalmente utilizzato per la realizzazione di edifici fino ad un massimo di quattro piani fuori terra, in zone non classificate sismiche. Le murature venivano irrigidite da cordoli perimetrali in cemento armato, normalmente erano utilizzati quattro barre Φ14 mediamente staffate con del Φ 6, ai quali venivano collegate le armature dei solai in latero-cemento usati per gli impalcati di piano e della copertura. All'interno venivano realizzati una serie di telai in cemento armato formati da pilastri e travi, calcolati staticamente, a cui erano collegate le solette in C.A. delle scale e le armature dei solai. Questo sistema venne utilizzato, nelle realizzazioni dell'Istituto, fino all'avvento della Legge 1086 del 1971, *Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica* ed, in particolare con la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 11951 del 14 febbraio 1974, Applicazioni delle norme sul cemento armato in cui si precisa il concetto di opere in conglomerato cementizio armato normale: «Le opere composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica. In altri termini si considerano, ai sensi della legge 1086, opere in conglomerato cementizio armato normale quelle costituite da elementi resistenti interconnessi, compresi quelli di fondazione, che mutuamente concorrono ad assicurare la stabilità globale dell'organismo portante della costruzione, e che quindi costituiscono un "complesso di strutture", ossia un insieme di membrature comunque collegate fra loro ed esplicanti una determinata funzione statica. Sono quindi escluse dall'applicazione dell'art. 4 della legge, oltre alle membrature singole, anche gli elementi costruttivi in cemento armato che assolvono una funzione di limitata importanza nel contesto statico dell'opera».

muratura in laterizio a vista. Gli effetti chiaroscurali, ottenuti con il gioco delle finestre, delle logge, dei vani scala e dei balconi a sbalzo, attenuano le masse degli edifici. Come negli interventi precedenti, la parte portante è costituita da struttura a telaio in C.A. e solai in latero-cemento. Significativo è l'uso costante dello stesso tipo di finiture, per tutti gli edifici del piano, con l'uso generalizzato delle mattonelle in graniglia di marmo per le pavimentazioni, delle piastrelle maiolicate tipo "Kervit" per i rivestimenti di bagni e cucine e del legno d'abete, verniciato ad olio, per gli infissi interni ed esterni.

Nello stesso periodo (1957) l'INA Casa finanziò il piano elaborato dall'IACP di Forlì nella zona del parco Marecchia, lungo l'asse di via Dario Campana che collega questo quartiere direttamente con il centro città.[12] Nella progettazione del complesso, attraverso la pianificazione del costruito, si cerca di ottimizzare gli standard abitativi con la dotazione di servizi che lo possano rendere autosufficiente, nel tentativo di riprodurre in piccola scala quelle relazioni sociali e funzionali caratterizzanti l'organizzazione urbana della città. Aspetto comune della pianificazione degli interventi dell'INA Casa degli anni Cinquanta è la realizzazione di tipologie abitative di un certo livello nell'organizzazione funzionale, con una buona dotazione di spazi a verde e cortilizi e, soprattutto, la spiccata autonomia formale unitaria che li caratterizza facendole emergere dalla crescita frammentaria dell'edilizia privata. Il piano prevede un'aggregazione di tipologie edilizie diversificate, con blocchi di alloggi in linea e case torri; gli interventi sono pianificati con una soluzione urbanistica a comparto semicircolare, chiuso da un tracciato perimetrale e da strade interne di collegamento alle unità abitative.

Le tipologie edilizie prevedono un'aggregazione di alloggi in volumi rettangolari a tre piani, case alte a cinque piani ed un volume di alloggi in linea a due piani, prospettanti sulla piazzetta, con negozi al piano terra. I fabbricati a tre piani più scantinato rappresentano la parte rilevante dell'edificato del quartiere; questi sono strutturati in blocchi che variano da dodici a sedici alloggi e si strutturano sul terreno secondo un disegno alla "greca" in semicerchio che racchiude al suo interno spazi cortilizi ed a verde. La struttura portante degli edifici è realizzata con murature portanti perimetrali in laterizi pieni a due teste, irrigiditi da cordoli in C.A. mentre la maglia strutturale interna è formata da pilastri e travi in C.A., con l'uso ricorrente di solai in latero-cemento. I prospetti presentano le medesime caratteristiche distintive, comuni a tutto l'intervento, con l'uso del laterizio e dei cordoli in C.A. a vista; l'effetto chiaroscurale è ottenuto mediante logge rientranti e il lieve aggetto dei balconi. La piazzetta è completata da tre corpi edilizi aventi caratteristiche architettoniche distinte che vengono a caratterizzare lo spazio urbano, cuore del quartiere, dove peraltro sono ubicati i servizi. Il primo è un fabbricato di edilizia intensiva di notevoli dimensioni, a pianta rettangolare di ml. 73,00 x 12,00, che si eleva per quattro piani più un seminterrato. L'impatto volumetrico viene attenuato dalla scansione dei prospetti attuata dall'alternarsi delle logge, rientranti rispetto al paramento trattato con muratura in laterizio e setti in C.A. a vista. In adiacenza a questa stecca si colloca un corpo edilizio a due piani a L, che serve a caratterizzare maggiormente lo spazio urbano; infatti al piano terra sono ricavati i negozi, protetti da una loggia che, al primo piano, serve da ballatoio di collegamento per alloggi in linea. Al ballatoio si accede tramite una rampa ed un corpo scala, completati superiormente da una pensilina che prolunga la copertura quasi piana del fabbricato. La piccola piazza è ulteriormente

[12] Un importante contributo alla realizzazione di queste finalità si ebbe grazie all'istituzione del Piano INA Casa, attuato in base all'approvazione del Disegno di Legge del 24/02/1949 proposto dall'allora Ministro del Lavoro On. Amintore Fanfani, che aveva come obiettivo primario il problema della disoccupazione operaia, da attenuare attraverso lo sviluppo del settore edilizio che, nel contempo, ha rappresentato una delle più consistenti e diffuse esperienze di realizzazione edilizia a carattere sociale in ambito nazionale. Un'analisi delle direttive di attuazione seguite nel piano Fanfani rivela notevoli differenze rispetto a quelle seguite nell'anteguerra: queste differenze sono l'espressione di come si è modificata la coscienza della casa popolare nelle strutture direttive della società. È noto che nell'attuazione del Piano si è elaborata una tipologia distributiva dell'alloggio, con un notevole miglioramento rispetto a quella applicata nell'anteguerra: i servizi igienici comprendono sempre il bagno; viene rispettata la divisione fra zona notte e zona giorno; gli spazi liberi risultano più accuratamente utilizzati e il pranzo soggiorno è spesso passante. In generale, si può dire che le caratteristiche distributive dell'alloggio sono nettamente migliorate, tendendo a far sì che la casa risponda sempre più alle diverse esigenze di chi vi abita. Inoltre, per ogni tipo di alloggio, vengono fissate delle superfici minime. Questo intervento situato nella parte terminale della via Condotti, l'attuale via Dario Campana, ai margini dell'omonimo fiume, completato alla fine degli anni cinquanta, risulta essere in assoluto il più vasto intervento residenziale popolare attuato nella Provincia di Rimini, con l'impiego di diverse tipologie edilizie. Risulta inoltre dotato di tutti i servizi necessari, in grado di dare alloggio a circa 3000 assegnatari, distribuiti in appartamenti di ampie dimensioni con vani ben dimensionati e organizzati. Queste realtà, analizzate a distanza di circa quarant'anni dal loro completamento, nonostante siano significative per qualità generale rispetto al contesto dell'edilizia residenziale pubblica, restano pur sempre "periferia", anche se bella e dignitosa, ovvero non riescono a centrare pienamente l'obiettivo di partenza, vale a dire divenire dei centri di aggregazione, come avveniva nei "luoghi urbani" che caratterizzavano, in genere, le città prima della guerra.

definita da un edificio a torre di cinque piani, di pianta quadrangolare (ml. 19,00 x 17,00), con negozi al piano terra, quattro alloggi per piano e vano scala centrale. I prospetti evidenziano l'uso del linguaggio espressivo che informa l'intero piano, giocato sul rapporto tra pieni e vuoti dei paramenti murari in laterizio, con membrature in C.A. a vista. Tutti gli edifici presentano la stessa scelta strutturale, con murature portanti in laterizi pieni a due teste irrigiditi dai cordoli dei solai in C.A. per i setti perimetrali mentre, all'interno e nei vani scala, sono utilizzati pilastri e travi in C.A.; gli impalcati di piano e di copertura sono realizzati con travetti in C.A. e pignatte.

Negli stessi anni su progetto dell'architetto Giovanni Gandolfi, l'IACP di Forlì realizzò un intervento in frazione Corpolò sulla strada provinciale Marecchiese. Fu costruito un unico fabbricato a due piani più seminterrato, formato dall'unione di otto blocchi a pianta quadrangolare (ml. 9,50 x 8,00), con un alloggio per piano, serviti da quattro vani scala. Gli appartamenti di mq. 59,23 presentano le stesse caratteristiche e dimensioni: due camere da letto ed il bagno di ridotte dimensioni, senza bidet. La volumetria è scandita dallo sfalsamento in pianta ed in prospetto degli otto corpi edilizi; i prospetti esterni, intonacati e tinteggiati, non evidenziano caratteristiche formali particolari, salvo lo zoccolo perimetrale in lastre di pietra e le cornici ai lati dei portoni d'ingresso ai vani scala. Anche in questo caso vengono impiegate tecniche costruttive analoghe a quelle che informano gli interventi del periodo, stante anche le ridotte dimensioni in altezza: murature perimetrali portanti in laterizio pieno a due teste con pilastri e travi in C.A. nella zona interna, solai di piano e copertura con struttura in travetti e pignatte.

Dieci anni dopo, nel 1966, lo stesso architetto progettò gli edifici che andranno a costituire il Quartiere IACP "Covignano" di Rimini, piano che vedrà la sua completa realizzazione agli inizi degli anni Ottanta con l'edificazione dell'edificio a torre. Il comparto edilizio, di vaste dimensioni, prevedeva la realizzazione di una volumetria complessiva di 87.850 mc, ridotta nel corso degli anni a 61.682 mc. L'insediamento, ubicato in zona Covignano fra la via Jano Planco e via del Passero, contiene al suo interno vasti spazi ad uso verde attrezzato e sportivo. I primi edifici realizzati sono quelli contrassegnati nel piano A e B; il fabbricato A, con pianta a L, attraverso il vano scala presenta l'unione di due blocchi rettangolari, di otto alloggi per piano disimpegnati da quattro vani scala. Le unità abitative presentano una buona distribuzione interna, con una corretta ventilazione trasversale. L'altro edificio, a pianta rettangolare, è costruito in adiacenza al primo, con il fronte rientrante, su via del Passero; al suo interno sono ricavati sei alloggi per piano, disimpegnati da tre vani scala, con le medesime caratteristiche abitative del precedente. Le logge balconate in ritmica scansione e le finestre attenuano l'effetto di massa dei fabbricati; le superfici murarie presentano pannelli in laterizio a vista, intervallati dal telaio strutturale in C.A., una soluzione, come abbiamo già visto, che accomuna i principali interventi dell'Istituto. Anche in questo caso l'impianto strutturale è composto da telai in C.A. e solai in travetti e pignatte.[13]

Negli stessi anni venne realizzato il fabbricato C del piano; si tratta di due corpi edilizi rettangolari sfalsati, a quattro piani uniti dal vano scala, della lunghezza totale di ml. 120,40, con dodici alloggi per piano, che presentano buone caratteristiche di abitabilità interna compresa la ventilazione trasversale. I prospetti sono connotati dal linguaggio espressivo che informa; come analoghe sono le scelte costruttive e di finitura.

[13] Interessante è notare che nella progettazione statica di questo intervento si usi la struttura portante in cemento armato, in luogo della struttura mista, sinora utilizzata. Sicuramente influisce sulla scelta di individuare nella unica struttura portante in cemento armato la tendenza di miglioramento tecnologico che questa soluzione offre ai progettisti strutturali, in ragione di completezza di calcolazione statica ed esecuzione dei lavori. Non estranee sono, tuttavia, le ragioni economiche che suggeriscono l'uso di questa tecnologia in rapporto alla organizzazione del lavoro; nell'uso della tecnica mista la costruzione veniva realizzata costruendo contemporaneamente le murature perimetrali in laterizio portante e le pilastrate centrali in C.A. I tempi di esecuzione erano molto più lunghi dovendo provvedere all'apparecchiatura delle murature in rapporto alla formazione delle armature in acciaio e delle casserature per i getti di conglomerato cementizio. Il sistema della struttura portante in C.A. diventava più economico man mano che le imprese costruttrici acquisivano un'organizzazione articolata, con al suo interno figure sempre più specializzate: carpentieri per la lavorazione dei ferri, operai per le casserature dei pilastri e delle travi e maestranze idonee per la preparazione dei calcestruzzi. Inoltre tutto il settore industriale collegato all'edilizia si andava, in quel periodo, velocemente sviluppando con la costruzione di cementifici e fornaci; risale infatti a quegli anni la costituzione delle prime imprese che fornivano ai cantieri il calcestruzzo già miscelato e portato con autobetoniere. Queste innovazioni costruttive portarono, infatti, il competente ministero a emanare la Legge n. 595 del 26 maggio 1965, Caratteristiche tecniche e requisiti dei leganti idraulici.

Nel 1972 si realizzò il fabbricato D, un corpo edilizio a pianta rettangolare (ml. 52,60 x 10,60) su quattro piani, costituito da otto alloggi di sette vani ciascuno, con ampie logge balconate. Le unità abitative presentano un'ottima distribuzione interna con doppi servizi e ventilazione trasversale. Maggior attenzione viene prestata al trattamento dei prospetti, caratterizzati dagli effetti chiaroscurali ottenuti dalle logge e dai corpi scala in forte aggetto rispetto al piano della facciata, che presenta ricorsi in laterizio a vista e struttura in C.A. in rilievo rispetto al pannello murario. Con la legge 1086/'71 sulle norme tecniche per la costruzione di edifici in C.A. diventa norma comune l'uso di telai in C.A. e solai in latero-cemento per le costruzioni dell'Istituto, anche per edifici a due piani fuori terra. Nella seconda fase attuativa del piano insediativo, integrato negli anni Ottanta al VI Comprensorio PEEP "Covignano", vennero realizzati gli ultimi due interventi del piano originario. Si tratta dei fabbricati E e F che presentano caratteristiche architettoniche estremamente diverse: il primo, a pianta rettangolare, costituito dall'unione di due corpi edilizi (ml. 21,15 x 10,25 e 19,38 x 10,25) di quattro piani, leggermente sfalsati; il secondo, un edificio a torre di nove piani, con pianta articolata. Il primo, che ricalca le scelte tipologiche e formali dei precedenti, attuati circa dieci anni prima, è definito da quattro alloggi per piano con caratteristiche di abitabilità analoghe a quelle degli altri interventi. L'edificio a torre, ubicato all'interno di un vasto lotto di area a verde, si discosta nettamente da tutte le altre soluzioni del piano; presenta tre corpi di fabbrica quadrangolari, sfalsati ed articolati lungo il perimetro grazie al gioco delle pareti esterne e dei balconi, collegati fra loro dal vano scala, dall'ampio disimpegno e dalla torre degli ascensori, di cui uno predisposto per portatori di handicap. Il piano tipo si compone di quattro alloggi ben distribuiti, dei quali due bilocali, uno a tre camere ed uno a quattro; all'ultimo piano sono ricavati tre alloggi di minore dimensione, per un totale di trentuno unità abitative. Come per tutti gli edifici realizzati nel piano urbanistico i servizi ed i garage sono ubicati al piano terra. Il volume dell'edificio è caratterizzato all'esterno dal gioco articolato dei volumi e dei balconi, con una significativa ricerca espressiva cui contribuiscono i setti murari in laterizio a vista e le ampie superfici intonacate e tinteggiate. La struttura portante è logicamente realizzata con telai in C.A., mentre gli impalcati in travetti e pignatte. In questi ultimi due interventi per le pavimentazioni è stata impiegata la monocottura e, per i rivestimenti, la ceramica; gli infissi esterni ed interni sono stati realizzati in alluminio.
Nel 1972 l'architetto Giovanni Gandolfi progettò i quattro edifici, poi costruiti dall'IACP di Forlì[14] nel lotto all'interno del comparto PEEP di via Alessandrini; i quattro corpi di fabbrica, delle stesse dimensioni (ml. 39,90 x 11,50), sono ubicati ai lati del terreno, a formare un'ampia corte interna a verde. Gli edifici hanno le medesime caratteristiche tipologiche: quattro alloggi per piano di ampia metratura, con elevati standards edilizi, disimpegnati da due vani scala per blocco; non è previsto il piano interrato e, al pianterreno, secondo una modalità ricorrente nelle progettazioni di Giovanni Gandolfi, sono ubicati i servizi e le autorimesse. Nei prospetti si rileva una significativa ricerca formale, ottenuta nel rapporto fra pieni e vuoti stabilito dalle logge balconate e dai setti murari a vista in laterizio; rilevante la loggia d'angolo posta al secondo piano, che viene a definire un particolare effetto chiaroscurale. Le aperture esterne sono realizzate con blocchi finestra prefabbricati in C.A., avvolgibili in PVC, infissi in alluminio e vetrocamera. La struttura portante è costituita da telai in C.A. e le tamponature esterne da muratura a una testa a vista, controparete interna in

[14] Nel 1963 l'Ente INA Casa viene smobilitato e quindi cessa l'esperienza operativa di questa istituzione; mediante le disposizioni della Legge 14.02.1963 n. 60 ne viene liquidato il patrimonio immobiliare e subentra una nuova entità pubblica preposta alle finalità realizzative di alloggi per i lavoratori, la GESCAL (Gestione Case per i Lavoratori). Anche essa agirà in maniera decentrata, delegando ai vari IACP l'esecuzione degli interventi, riservando a sè le responsabilità prettamente funzionali di finanziamento delle opere ed amministrazione generale dei Piani (controllo dei costi), impegnandosi nell'analisi di tipologie residenziali idonee e alla produzione della relativa normativa tecnica, che renderà più rigida e vincolata la scelta progettuale. Quest'ultima generò critiche da parte dei professionisti del settore, che daranno luogo ad una omogeneità delle realizzazioni e ad un efficace contenimento della spesa. Nonostante il sopradescritto decentramento attuativo, l'Ente darà prova di lentezza burocratica, fatto questo che rallenterà l'attività edilizia e l'impiego ottimale delle risorse finanziarie messe a disposizione a tal scopo. Sempre in quegli anni le disposizioni della Legge 18.4.1962 n. 167 riguardanti i Piani per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP) regolamentano e definiscono le norme relative l'esproprio dei terreni da destinare ad interventi di edilizia pubblica; queste disposizioni si rendono necessarie dato che la speculazione fondiaria privata da un lato e la crescente domanda di alloggi da parte dei ceti meno abbienti dall'altro avevano reso critica la situazione. Il numero di alloggi realizzati nella Provincia di Rimini mediante lo strumento dei PEEP è rilevante (50.000 vani su una superficie vincolata pari a 285 ettari), e si compone di n. 10 Comprensori distribuiti in maniera ordinata su tutto il territorio comunale, prevedendo ampie aree verdi all'interno, come del resto avviene in tutto il territorio nazionale. Una caratteristica di questi interventi sono la "standardizzazione" sia dal punto di vista tipologico che progettuale, con modularità a livello di pianta e schema distributivo generale, sia dal punto di vista urbanistico, questo perché i Piani stabiliscono dei valori detti appunto "standard", che devono essere rispettati in fase progettuale, che vincolano e caratterizzeranno la maggior parte di queste realizzazioni, in particolare per quelle eseguite durante gli anni settanta. Quello che si costruisce a Rimini in questi anni, nel campo dell'edilizia residenziale, è al 70% su aree pubbliche.

forato da 8 cm e intercapedine coibente.
Fra la fine degli anni Settanta ed i primi anni Ottanta, l'architetto Maddalena Benzi Piccioli realizzò, per conto dell'IACP di Forlì, due significativi interventi edilizi: l'edificio multipiano nel PEEP di via Moretti e gli edifici nel III Comprensorio PEEP "Celle" a nord di Rimini. Il primo fabbricato, di forma rettangolare (ml. 64,90 x 11,52), si eleva per otto piani fuori terra più un interrato per cantine e box auto, per un totale di cinquantasei alloggi di varia metratura con ottime qualità abitative. La stecca è caratterizzata, sul fronte verso il parco, dai volumi in forte aggetto dei quattro vani scala e ascensore, che scandiscono pittoricamente la facciata con il gioco delle aperture, un sistema efficace per ridurre l'impatto ambientale del complesso edilizio. Sull'altro prospetto l'effetto chiaroscurale è ottenuto con la scansione ritmica delle logge, delle aperture e delle superfici murarie intonacate e tinteggiate. Una scelta progettuale diversa evidenzia l'intervento realizzato nei primi anni dell'Ottanta nel PEEP di Celle. I cinquanta alloggi sono ricavati all'interno di due volumi edilizi, in articolata aggregazione, composti da un edificio isolato a torre a pianta quadrangolare(ml. 14,75 x 15,95), di sei piani, con logge porticate al piano terra e gli androni di accesso, al cui interno sono ubicati dieci alloggi. L'altro fabbricato è formato dall'unione di quattro blocchi edilizi rettangolari di dimensioni diverse e sfalsati fra loro, ciascuno dotato di due alloggi per piano della stessa altezza del primo. Il notevole impatto volumetrico è attenuato dal gioco dei balconi e delle logge oltre che dalla scansione dei corpi edilizi aggettanti l'uno all'altro.[15]
Nello stesso periodo furono realizzati dall'Istituto una serie di interventi nelle aree PEEP di Rimini, dove, in diverse composizioni urbanistiche, vennero ripetute tipologie edilizie e volumi architettonici già utilizzati per altri interventi. Si discosta dagli interventi condotti negli stessi anni il progetto che nel PEEP di via dell'Abete realizza trentadue alloggi in linea, di superfici minime (mq. 33,31 e 50,85); si tratta di due stecche a due piani, senza interrato, unite fra loro da un vano scala che, tramite un ballatoio, distribuisce le unità abitative del primo piano.[16]
Attualmente è in fase di esecuzione il progetto di demolizione e ricostruzione, denominato "Contratto di Quartiere", reso attuativo dal Decreto del Ministero dei LL.PP. 27 novembre 1997, ubicato nella zona via Pascoli e via G. da Rimini dove, nell'immediato dopoguerra, era stato realizzato un intervento di edilizia popolare costituito da dieci fabbricati per un totale di centoventi alloggi, le cui condizioni di conservazione architettonica e statica si presentavano in avanzato e grave stato di degrado. Il progetto, elaborato direttamente dall'Istituto, prevede la realizzazione di centoventidue unità abitative e strutture di servizio, con caratteristiche edilizie tali da rispondere alle attuali istanze ecologiche e ambientali di questo tipo di insediamento. Oltre alla dotazione di ampi spazi a verde, di cui alcuni da utilizzarsi ad orto, ed aree di aggregazione sociale, nella progettazione si sono adottati criteri di bioarchitettura, con particolare attenzione al rendimento energetico ed alle qualità abitative. Per quanto riguarda l'aspetto della riduzione dei consumi è stato previsto un impianto di cogenerazione e pannelli fotovoltaici, mentre nella progettazione delle unità abitative è stato studiato un sistema naturale di ventilazione che migliora il microclima abitativo, e anche l'impianto termico si avvale di soluzioni tecnologiche atte ad ottimizzare la salubrità degli ambienti. La riduzione dell'inquinamento magnetico è stata ottenuta utilizzando nelle armature della struttura in C.C.A. antisismica (il Comune di Rimini, dal 1983, è stato riclassificato sismico di seconda categoria), barre in acciaio di tipo austenitico. Anche

15 L'edificio multipiano è ubicato nel V Comprensorio PEEP "Ausa", nelle vicinanze del casello autostradale di Rimini Sud il cui progetto redatto nel 1976, con variante in corso d'opera del 29 novembre 1980 è stato finanziato dalla Regione Emilia Romagna ai sensi della Legge n. 865/1971. Gli altri due edifici, ubicati nel III Comprensorio PEEP "Celle" a nord del centro di Rimini, sono stati approvati e finanziati il 29 novembre 1980 dalla Regione Emilia Romagna. Gli interventi di questi anni sono caratterizzati da una riduzione degli standard dimensionali degli alloggi rispetto alla normativa GESCAL di riferimento, per soddisfare un numero mag-giore di nuclei familiari, applicando una rigida politica di contenimento della spesa, ottimizzando al contempo l'uso delle risorse fi-nanziarie. Le principali introduzioni normative sono: la diminuzione dell'altezza utile dei vani abitabili a m. 2,70; la possibilità di realizzare servizi igienici e scale senza aperture esterne; il vincolo di rapporto di altezza virtuale fissato a m. 4,5, che penalizzerà i tipi edilizi a pochi piani ed a bassa densità abitativa (case a schiera, edifici a 2-3 piani). Questi vincoli restrittivi saranno bilanciati dalla maggior cura circa la funzionalità e flessibilità di ogni singolo ambiente, fissando precisi parametri di riferimento per la progettazione e la loro verifica pratica.

16 L'intervento, parte integrante del V Comprensorio PEEP denominato "Ausa" di Rimini, adiacente il complesso IACP di via dell'Acquario, è stato finanziato con fondi della Legge 457/1978. Il progetto, approvato in data 13 ottobre 1981, è stato completato nel 1983. Le direttive della Legge 1978 n. 457, che integrano quelle della precedente legislazione (in particolare la Legge n. 153/1977), affrontano anche il tema non secondario del recupero e della manutenzione del patrimonio edilizio pubblico esistente, stabilendo un piano decennale come campo d'azione temporale, organizzato in cinque fasi distinte della durata di un biennio.

l'impianto elettrico è stato realizzato con disposizioni tecniche atte a limitare le perturbazioni elettromagnetiche, con una opportuna distribuzione delle reti (a pettine o stellare) e l'applicazione di disgiuntori bipolari automatici e di conduttori schermati.[17]

A conclusione di questa breve nota è interessante notare come la progettazione degli edifici venga influenzata dalle norme tecniche, in particolare per gli aspetti costruttivi e strutturali. Il Comune di Rimini a seguito di una serie di eventi sismici di particolare rilevanza,[18] agli inizi del XX secolo era considerato a rischio di terremoto, per cui soggetto alle speciali disposizioni di regi decreti impartiti con "regolamenti" e "norme",[19] Si spiega, così, il ricorso a strutture edilizie di due piani per gli interventi che caratterizzano l'attività edilizia fino al 1938, quando, con reale decreto il Comune di Rimini fu cancellato dalle zone a rischio sismico, permettendo una maggior libertà architettonica e strutturale nella progettazione e costruzione dei fabbricati. Significativi sono le realizzazioni in via Matteotti e via dei Mille, con edifici a quattro piani fuori terra, le case "Popolarissime" di via Balilla a tre piani e i due corpi di fabbrica chiamati "Ballatoi" a quattro piani in Località Covignano. Bisogna però attendere gli inizi degli anni '50 per notare una rilevante modifica agli aspetti strutturali con l'intervento in zona Lagomaggio, dove gli edifici sono costruiti con una struttura portante mista: murature perimetrali in laterizio pieno, irrigidite da cordoli in C.A. all'altezza dei solai e da travi e pilastri in C.A. per la partitura interna. In questo periodo si comincia ad utilizzare la struttura portante interamente realizzata con telai in C.A. per gli edifici INA di San Giuliano, anche se continua a coesistere il sistema misto per fabbricati multipiano, come quelli realizzati in via Coletti, dove le murature perimetrali sono irrigidite da pilastri in C.A. Dal 1972 fino al 1984 a seguito della Legge 1086/71 tutte le costruzioni saranno realizzate con strutture intelaiate in C.A. i cui calcoli statici rispondono alle norme tecniche della legge. Con il Decreto Ministeriale del 19 giugno 1984, *Norme tecniche per la costruzione in zone sismiche*, il Comune di Rimini viene nuovamente inserito fra le categorie sismiche, con grado di sismicità S = 9; da quella data ad oggi tutti gli interventi dell'Istituto rispettano le disposizioni delle norme e vengono realizzati con strutture a telaio in C.A. antisismiche.

Silvio Van Riel

17 Un'ampia scheda descrittiva dell'intervento, la cui pubblicazione nel presente volume rappresenta l'ideale continuità tecnico-progettuale dell'attuale azienda, con le radici culturali e programmatiche degli istituti che, nel corso del tempo, hanno formato la storia dell'edilizia residenziale pubblica riminese.

18 Il Comune di Rimini ed il suo territorio sono stati soggetti ad una serie di terremoti, il cui censimento è oggi disponibile sul sito della Regione Emilia Romagna http://www.regione.emilia-romagna.it/Geologia /sismica/sis_tab_rimi.htm . In particolare si segnalano i terremoti che alla fine del XIX secolo (17 marzo 1875) ed all'inizio del XX (26 marzo 1911, 17 maggio 1916 e 16 agosto 1916) hanno consigliato l'inclusione di Rimini nei territori a rischio sismico.

19 Le disposizioni tecniche che regolamentano l'attività edilizia a Rimini in questi anni sono contenute nei seguenti decreti:
R.D.L. n. 665 del 9/5/1920 - Modificazione delle Norme tecniche e igieniche obbligatorie nelle costruzioni nei luoghi colpiti dal terremoto - G.U. n. 129 del 6/6/1920.
R.D.L. n. 2089 del 23/10/1924 - Norme tecniche e igieniche di edilizia per le località colpite dal terremoto - G.U. n. 303 del 30/12/1924.
R.D.L. n. 143 del 13/3/1927 - Norme tecniche e igieniche di edilizia per le località colpite daI terremotI - G.U. n. 82
R.D.L. n. 682 del 3/4/1930 - Norme tecniche e igieniche di edilizia per le località sismiche - G.U. n. 133 del 7/6/1930.
R.D.L. n. 640 del 25/3/1935 - Nuovo testo delle norme di edilizia con speciali prescrizioni per le località colpite dal terremoto - G.U. n. 120 del 25/5/1935.

TECNICHE INFORMATICHE PER LA RAPPRESENTAZIONE DELL'ARCHITETTURA

Chi vive deve essere sempre pronto ai mutamenti...
(Goethe)

Solo alcuni anni addietro il pensare di realizzare, come in questa ricerca[1], una rappresentazione così ricca e precisa di elementi grafici, sarebbe stato forse un eccesso di presunzione. Lo sviluppo dell'Information Tecnology e, soprattutto della parte relativa agli strumenti di stampa, stanno permettendo di trasferire quello che era di dominio di strutture altamente qualificate ed onerose, alla portata non dico di tutti, ma quasi. Il Computer, questo "strumento" amato ed odiato al contempo, che sta trasformando radicalmente il nostro modo di lavorare, di vivere e di relazionarci, è, in definitiva, qualcosa che, per certi versi, ci è appartenuto, magari sotto forme similari, fin dalla nostra prima infanzia. In effetti il primo computer usato dall'uomo è stato senza dubbio la mano. Grazie alle mani gli egiziani riuscirono a rappresentare tutti i numeri ed erano in grado di eseguire addizioni, sottrazioni, moltiplicazioni e anche calcoli più complessi. Ma, prima di arrivare alla conquista del computer come lo intendiamo oggi, c'è voluto molto tempo. La storia del calcolo automatico può essere suddivisa in tre grandi fasi. La prima, la più lunga, comprende l'arco di tempo che va dalle prime forme di vita in comune fino al 1930. Durante questo periodo, furono inventati strumenti di calcolo primitivi quali il pallottoliere e l'abaco, poi le macchine calcolatrici, che automatizzeranno progressivamente le operazioni aritmetiche. La seconda fase è quella dei grandi calcolatori degli anni '40, epoca in cui si passa in poco tempo, dalle macchine da ufficio, poste su di un tavolo e in grado di eseguire le quattro operazioni, a veri e propri "dinosauri del calcolo", apparecchi che occupavano ampie e numerose stanze. Infine, la terza fase, è quella dei computer, quella cioè che arriva fino ai giorni nostri. E' solo alla fine degli anni '30 del secolo scorso, che si costruiscono i primi calcolatori dotati di un sistema di controllo automatico e basati sulle tecnologie meccaniche ed elettromeccaniche. La nascita del computer coincide con l'utilizzo di un programma memorizzato all'interno di un dispositivo, che si avvale anche di una nuova tecnologia, quella elettronica. Da questo punto in poi lo studio del passato dell'informatica coincide con il presente degli sviluppi più recenti, non solo per quanto attiene l'hardware ed il software, ma anche le nuove risorse rese disponibili on-line. Quando, nel *lontano* 1954, arrivò in Italia il primo calcolatore, quest'ultimo era imballato in grosse casse, grandi quanto armadi, e caricato su una nave; oggi, un calcolatore centomila volte più potente e diecimila volte meno costoso lo si può portare in giro in tasca.[2] Basta questo, per far capire, che sono caduti tanti ostacoli, che limitavano la diffusione del calcolatore.[3] Ma ancora alla fine degli anni '70 si profetizzavano oscuri scenari di "ghettizzazione" nei confronti di chi non appartenesse alle grandi organizzazioni, che sole, potevano permettersi gli ingenti investimenti per una completa stazione Cad.[4] Oggi, fortunatamente, il computer è considerato alla stregua di qualsiasi elettrodomestico.

Al di là della possibilità dell'utilizzo di massa del computer, e forse proprio grazie a

1 Si fa riferimento alla tesi di laurea di Marco Salvatori e Paolo Turci *L'edilizia residendenziale pubblica della Provincia di Rimini dall'Unità d'Italia ad oggi. Aspetti costruttivi e tipologici*, relatore Prof. Silvio Van Riel, correlatori Arch. Iader Carlini e Dott. Mario Paolo Semprini. Facoltà di Architettura di Firenze, a.a. 2002/03.

2 Dall'intruzione al testo di A. Antola, L. Mezzalira, R. Negnini, N. Scarabotto, *Dizionario di Informatica*, Milano 1990.
Uno dei primi computer installato, agli inizi degli anni 60, all'Italsider di Bagnoli, aveva la memoria di lavoro (RAM), realizzata in nuclei di ferrite, corrispondente agli attuali di 400 Kbyte ed occupava una stanza di 200 mq..

3 D. De Masi, *Strana esperienza insegnare a tanti che ne sanno più di me*, «Telema», 24 Roma 2001. «Noi professori utilizziamo ancora lo strumento elettronico come un supporto estraneo, misterioso, indocile. I nostri allievi, invece, l'hanno introiettato: fa parte della loro carne e del loro cervello, li assiste non solo nello studio ma quasi in ogni altro momento della vita. Un'intera classe universitaria si confessa e ci conferma che nel mondo digitale i giovani stanno molti anni luce davanti a noi. Ho sessantatré anni. Insegno da quarant'anni precisi. Il mio primo incontro diretto con il computer avvenne all'Italsider di Bagnoli. Facevo parte di un'équipe interdisciplinare di ricercatori: psicologi del gruppo creato da Gustavo Iacono, esperti di organizzazione della "Pietro Gennaro e associati", sociologi del centro studi "Nord e Sud". Il mio ruolo era di "partecipante osservatore". Vivevo, cioè, nei reparti dell'acciaieria, delle piegatrici, degli altiforni e osservavo meticolosamente i rapporti informali degli operai per paragonarli a quelli dei loro colleghi di Piombino e di Genova. L'osservazione era arricchita dalla somministrazione di questionari, che a quei tempi si tabulavano a mano, con il supporto di una Divisumma, cioè di una calcolatrice meccanica Olivetti, che ora appartiene all'archeologia industriale, ma allora era il vanto di pochi privilegiati ricercatori e statistici.L'annunzio di un elaboratore installato presso la direzione generale dello stabilimento ci colse di sorpresa. A darcene la prima notizia fu un dirigente venuto dal Nord, che ci parlò dell'evento e dell'elaboratore (la parola "computer" venne solo più tardi) come dello sbarco di un marziano tra noi

ciò, sono molti i percorsi aperti dall'informatica e dalle sue applicazioni nell'ultima parte del secolo scorso, in quello che potremmo rappresentare simbolicamente come una sorta di viaggio nella conoscenza, reso possibile dalle nuove tecnologie. Oggi, grazie ai sistemi in rete, si possono trasmettere, in tempo reale, documenti complessi, immagini, voci, senza limiti di tempo e spazio. L'informatica, inoltre, non interviene soltanto sulla realtà, ma è capace di ricrearla artificialmente.

L'arte della rappresentazione è antichissima; i primi disegni si sono trovati all'interno delle caverne abitate ed istoriate dai nostri predecessori; la tecnica, da allora, si è evoluta moltissimo, grazie anche alle scoperte di nuovi materiali; l'obiettivo, comunque, è rimasto sempre lo stesso e cioè quello di delineare, attraverso segni tracciati su un piano, gli effetti delle tre dimensioni, o ancora più ambiziosamente, dar forma al paesaggio, esprimere stati d'animo, creare e tramandare modelli e stili. Il disegno, come rappresentazione grafica di architetture, di oggetti o figure geometriche è un modo di esprimersi universale, dove, alla rappresentazione obiettiva delle proiezioni ortogonali, si affianca l'arte della rappresentazione, conferendo al disegno, tramite il tratto, il colore o le ombre, la capacità espressiva di raccontare, analizzare e rappresentare la realtà.[5]

Anche se il linguaggio grafico si specifica in funzione dei sensi dell'uomo e del suo modo di percepire e rappresentare lo spazio, le regole e le basi teoriche della geometria descrittiva lo rendono uno strumento di comunicazione universale.

Anche i graffiti sui muri delle nostre città , non sempre gradevoli e molto spesso deturpanti il patrimonio artistico e il paesaggio, rispondono a questi modelli espressivi, con l'aggiunta aggressiva della demarcazione territoriale del gruppo realizzatore. In questo senso l'eredità grafica di Charles Eduoard Jeanneret, conosciuto come Le Corbusier, dimostra l'importanza del disegno, dato che lo stesso usa le illustrazioni per registrare i fenomeni attuali, per generare le idee, sviluppare il loro potenziale e per presentarle agli altri. Egli ha "schizzato" le idee ed i manufatti, utilizzato illustrazioni precise, per verificare le soluzioni di progetto, ha cercato regolarmente ispirazioni attraverso la sua collezione di taccuini ed impiegato con attenzione i disegni, considerati come finiti, per convincere altri delle sue idee. Ha usato il disegno, cioè, come metodo necessario di progettazione e le sue stesse illustrazioni servono ancora oggi da modello ed ispirazione per molti. Disegnare, sia a penna che a matita, a mano libera o sviluppando il disegno geometrico, rappresentava per lui il punto d'inizio delle sue esplorazioni grafiche e metafisiche. Parlando di se stesso, Le Corbusier afferma: «Sono un asino, ma che ha occhio. Si tratta dell'occhio di un asino che ha capacità di sensazioni. Sono un asino con l'istinto della proporzione. Sono e rimango un visivo impenitente».[6] Il suo metodo quindi, si basa sull'osservazione di tutto ciò che ci circonda, secondo un complesso processo di osservazione/immaginazione. «La chiave è guardare, osservare, vedere, immaginare, inventare, creare».[7]

Una dettagliata e specifica definizione del disegno e della rappresentazione la fornisce Andrea Ricci, nel suo programma, quando afferma che: «L'architettura può intendersi legittimamente come un linguaggio, che organizza la comprensibilità dei propri infiniti discorsi all'interno di una limitata grammatica e di strutture gerarchicamente ordinate; il disegno deve essere visto come la forma tecnica e intellettiva, che consente e gestisce questa organizzazione. Non è, dunque, un'attività meccanica di mera restituzione grafica del reale, né oppio retinico al servizio dell'apparenza, bensì attività intellettuale e quindi esplicitamente conoscitiva, è, in altre parole, il pensiero dell'architetto nel suo formarsi.

impreparati terricoli. La visita all'oggetto fu ancora più sorprendente. Oggi noi apriamo un computer, che è sulla nostra scrivania. Allora si entrava nel computer, che occupava un intero piano del centro direzionale. Il ventre del computer, nel quale si entrava con circospetta reverenza, era bianco di fòrmica, lattiginoso come un acquario, asettico come un reparto ospedaliero. E come silenziose balene bianche vi nuotavano i tecnici, o come medici primari in camice bianco (mi sono poi sempre chiesto perché questo camice, esibito come una toga candida, come un mantello sacerdotale di un rito iniziatico). Forse già allora vi era qualche computer nell'università, ma solo nelle facoltà scientifiche. In quelle umanistiche ci si vantava di scrivere con la penna stilografica e persino la biro appariva come un eccesso di modernofilia. Bisogna arrivare alla fine degli anni Sessanta per avere le prime lavagne luminose in qualche aula "attrezzata", e alla fine degli anni Ottanta per avere le prime tesi di laurea scritte con il computer: senza le irregolarità ortografiche delle vecchie macchine da scrivere a martelletto e senza le macchie riparatrici del mitico "bianchetto"».

4 Cfr. E. Barbera, G. Losso, R. Ridolfi, *Byte e progetto*, Roma 1983, p. 68. Nel 1977 lo studioso N. Cross afferma l'esistenza di pericoli sull'utilizzo del calcolatore: «Il pericolo più realistico del Cad è che la potenza del calcolatore si identifichi col potere di progettare: coloro che possono permettersi costosi sistemi di elaborazione giungeranno a dominare il processo di progettazione. Questo potere rinforzato dal computer sarà accentrato nelle grandi organizzazioni, e la possibilità per la maggior parte degli individui privati di influenzare la progettazione dell'ambiente costruito sarà fortemente ridotta»

5 Cfr. S. Coppo, *Il Disegno e l'ingegnere. I° Disegno e geometria*, Torino 1987, p. 1. «Il disegno costituisce per l'ingegnere un mezzo di espressione e di comunicazione che accomuna finalità di metologia d'indagine, di ricerca, di progettazione. Ma il significato del Disegno è più ampio. Tra le diverse definizioni possibili, riportiamo parte di quella data da Gaspare de Felice nel suo Dizionario del Disegno: [....].*Il segno del disegno ha in se la forza della sensibilità umana e può diventare luce e colore, volume ed atmosfera, conferendo al disegno ogni possibilità di espressione, tanto da poter dire con Delacroix (a proposito dei disegni di un grande disegnatore italiano): Nei disegni di Leonardo il segno non si vede: il sentimento solo arriva allo spirito»*.

6 Le Corbusier *Mise au point, Paris 196*8, in «Casabella», n.531-532, 1987, p.20.

7 Ivi, *Cap Martin 15/8/63*.

Un'architettura creata soltanto come immagine ed affidata al potere di seduzione esercitato da tratteggi, ombre e colori, anziché porre la questione del disegno in termini di chiarezza, comprensibilità ed eseguibilità delle forme, cioè come linguaggio, si configurerebbe come tangibile, testimonianza di una caduta nell'afasia, dell'incapacità di parlare nel senso di rendere architettonico un pensiero. Il faticoso mestiere della scrittura architettonica si trasformerebbe nell'elegante pratica della calligrafia; ritorna alla mente, così, la condanna pronunciata da Adolf Loos nei confronti degli architetti, rei di aver provocato lo scadimento dell'architettura ad arte grafica. Lo studente sarà chiamato a svolgere esercitazioni mirate alla lettura del processo di progetto in tutte le sue peculiarità figurative, costruttive e funzionali, attraverso un attento ridisegno di selezionate architetture antiche e moderne. Una siffatta abitudine a "leggere" l'architettura rappresenta, nella pratica quotidiana dello studio, l'unica reale possibilità per prendere possesso del "mestiere" dell'architetto, per riannodare i legami con il grande patrimonio delle tecniche e dei saperi appartenenti alla nostra tradizione, per apprendere, in sostanza, a "scrivere" un progetto, dove l'architettura sia capace di parlare alla realtà di quella costruibilità che è suo fine precipuo. Il disegno architettonico costituisce, per l'architetto, il solo modo di vedere/conoscere la realtà come campo applicativo della propria disciplina, ed oggi, forse più che in passato, esso appare come l'argine concettuale che può marcare l'assoluta diversità tra il necessario processo di reinvenzione dell'architettura attraverso l'architettura stessa e gli arbitrii di una creatività fine a se stessa».[8]

Osservare, vedere, immaginare, inventare, creare, vedere/conoscere la realtà, avere la capacità di "far parlare la realtà" attraverso la trasposizione di quest'utima nel segno grafico, in questo modo, le espressioni ed i concetti si unificano dando importanza alla "rappresentazione" come mezzo e strmento di proiezione dell'intelletto, della creatività umana e del paesaggio.

La rappresentazione grafica dell'architettura e le sue regole non sono certo una conquista attuale. Da sempre si è cercato di trasporre su carta la realtà o l'immaginario architettonico. In un passato recente nelle Facoltà di Architettura, erano richieste agli studenti varie esperienze di disegno dal vero, in ambito urbano; un'attenta osservazione degli organismi e dei particolari architettonici e la loro consecutiva graficizzazione, permettevano di sviluppare una visione analitica e coglierne forme e proporzioni.[9] Dagli anni '60 questo tipo di documentazione è stato, in parte, sostituito dalla fotografia, con molti vantaggi ai fini documentari non solo delle forme ma anche dello stato conservativo. Nei tempi attuali la Computer Grafica, tramite un calcolatore, permette realizzazioni di immagini altamente realistiche. Anche se negli ultimi anni la qualità, la bellezza e il realismo delle immagini sono cresciuti notevolmente, di pari passo è cresciuta la complessità tecnica del mezzo informatico. L'informatica considera "informazione" qualsiasi forma o notizia adatta ad essere espressa in dati, cioè elementi accertati e verificabili dotati di un significato e rappresentabili in forma numerica. Infatti l'informatica si occupa di digitalizzare i dati, trasformandoli in codice matematico binario, su cui si possono condurre elaborazioni, cioè operazioni aritmetiche e logiche, che producono risultati significativi, ma permettono soprattutto la possibilità di conservarli e archiviarli senza paura di perderne la qualità, in quanto il codice matematico, pur se la matematica a volte è considerata un'opinione, non cambia nel tempo. L'idea moderna di rappresentazione architettonica, penso, passi attraverso le esperienze di osservazione del manufatto, di analisi, di graficizzazione, di fotografia e ,non ultima

[8] A. Ricci, *Il Disegno Architettonico*, Programma Laboratorio di Progettazione Architettonica 1 a.a. 2001/02, Università degli Studi di Firenze. A completare l'argomento: R. Mingucci, *Rilievo dell'Architettura*, CdL in Ingegneria Edile-Architettura, Università degli Studi di Bologna, a.a. 2002/03. «Il Rilievo dell'Architettura come specifica disciplina tende oggi a soddisfare le consapevoli esigenze di tutela del patrimonio architettonico, di recupero e riqualificazione dei centri storici e dell'ambiente urbano, delle emergenze ambientali e sismiche, che sempre più spesso comportano documentati interventi o restauri scientifici delle opere architettoniche di valore storico. In queste condizioni il rilevamento (sia che riguardi il singolo edificio od un complesso edilizio, urbano o rurale) ha la necessità di fondarsi su di un appropriato metodo scientifico oltre che su una solida base storico-architettonica. Con il termine "Rilievo" infatti non s'intende definire la semplice operazione di misurazione e rappresentazione grafica di un'architettura, bensì quel complesso di operazioni organicamente volte ad indagare (attraverso l'osservazione, l'analisi e la rappresentazione) tutte le sue componenti (da quelle metriche a quelle formali, strutturali, costruttive ecc.) utilizzando anche, per l'organizzazione informativa del contenuto "rivelato", classificazioni, codici e normative grafiche opportune».

[9] Cfr. M. Docci e D. Maestri, *Manuale di rilevamento architettonico e urbano,* Roma 1994, Introduzione.

di Computer Grafica, sia come forma espressiva artistica, che come strumento di archiviazione. Uno dei problemi evidenziati da Giovanna Balzanetti Steiner, docente presso la Facoltà di Architettura di Firenze, la quale con grandi doti e capacità sia tecniche che artistiche ha rilevato e rappresentato molto del patrimonio culturale fiorentino, era il fatto che gli elaborati con i rilievi a china, di edifici e monumenti, realizzati dagli studenti, finivano al macero per l'impossibilità di conservarli.[10] Visti il tempo, la dedizione e lo sforzo sia fisico che mentale di centinaia di studenti, oltre a tutto quello che i disegni potevano rappresentare per la documentazione del nostro patrimonio artistico, credo che scempio peggiore non possa essere ulteriormente perpetrato. L'intervento di restauro, *allargato* anche ai quartieri e centri storici,[11] o conservazione di qualsiasi edificio o monumento, prima va analizzato e, ai fini dell'analisi storica, vanno ricercate, presso gli archivi, le tavole originali dell'epoca o riproduzioni più recenti. Purtroppo le vicissitudini storiche e l'immensa quantità di dati e forse anche l'incuria umana, hanno fatto si che molta parte di questo patrimonio andasse perduto.

Alcuni collezionisti di inizio secolo, girando nei comuni, nelle parrocchie e nelle case, acquistavano tutto il materiale che trovavano, come il romagnolo dottor Carlo Piancastelli, il quale, con un legato del 1937, lasciava alla Biblioteca di Forlì, la sua importante raccolta nella quale sono custoditi innumerevoli libri antichi o rari al punto da rasentare l'unicità.[12]

La possibilità conservativa e di archiviazione dello strumento informatico, credo sia una qualità immanente dello stesso a cui oggi non ci si può sottrarre, e quindi senza "buttare via niente" è necessario accentuare ed incentivare in tal senso le capacità grafiche operative, ai fini della digitalizzazione del materiale originale frutto dell' *ars graphica.*[13]

Gli attuali elaborati e la trasposizione informatica di quella capacità "artistica" di rappresentare, propria dell'architetto, comprendono gli originali digitalizzati, le immagini fotografiche, assieme alla "pulizia tecnica" del tratto digitale, e a tutti quei dettagli e particolari, che fanno dell'elaborato un elemento informativo completo. La memoria storica, che il disegno di un manufatto rappresenta, è qualcosa di vivo, che permette di analizzarne l'evoluzione, lo spirito creativo, lo stile, l'ingegno delle forme, le soluzioni, e tanto altro ancora. In definitiva, la rappresentazione grafica dell'architettura, permette tutta una serie di analisi, ma soprattutto di fissare ed analizzarne lo stato conservativo. Rilievi esaustivi costituiscono una raccolta di informazioni notevole, poichè vanno a graficizzare le sovrapposizioni di diverse classi documentarie.[14] «Il rilievo architettonico consiste in un'operazione complessa di conoscenza, le cui finalità e contenuti sono ampiamente trattati nella pubblicistica scientifica, articolata con una propria metodologia e comprendente fasi di studio collegate fra loro. Specialmente il rilievo "critico" presenta una maggiore complessità e richiede il confronto tra l'osservazione del manufatto, intesa come fonte diretta, e le conoscenze storiche desunte dalle analisi. La storia del processo di trasformazione del manufatto fornisce utili indicazioni per localizzare le zone, interessabili da eventuali rilievi particolareggiati e/o sondaggi».[15]

Comunque, oltre all'importanza evidente dei rilievi architettonici, risulta altrettanto importante la loro accessibilità e divulgazione, come afferma Luigi Marino[16], per il quale risulta un obbligo, perlomeno per le pubbliche amministrazioni, in quanto andrebbe a completare la comprensione di alcuni aspetti dell'edilizia storica o del territorio. Spesso, nei confronti degli studenti che sottopongono i loro elaborati di rilievo per le tesi, mi trovo ad usare un'espressione metaforica: *le tavole devono parlare da*

10 Dalla prefazione al testo di G. BALZANETTI STEINER, *Tra Città e Fiume i Lungarni di Firenze*, Firenze 2001.

11 Citiamo in merito al concetto di restauro "allargato": «Storicamente formatosi in relazione ad un monumento o ad un complesso monumentale singolo, isolato dal contesto in cui sorgeva, si è allargato poi allo studio del quartiere e del centro storico» F. GURRIERI, *Dal restauro dei monumenti al restauro del territorio*, Firenze 1974, p. 13.

12 Il Fondo Piancastelli, presso la Biblioteca Aurelio Saffi di Forlì. Imponente è la collezione degli autografi (insieme con i documenti relativi, circa 250.000) suddivisi in varie sezioni; si parte da personaggi illustri del XII secolo per giungere ai primi del Novecento: gli uomini e le donne celebri della Romagna e del Risorgimento nazionale vi sono tutti, più o meno ampiamente, rappresentati. Il Fondo Piancastelli comprende inoltre 86 volumi del XVII secolo, 723 volumi di numismatica, 134 volumi di ceramica, 66 volumi degli statuti delle città romagnole, 351 spartiti di musicisti romagnoli, 65.000 volumi e opuscoli sulla Romagna o di autori romagnoli, 116 collezioni di giornali romagnoli dal XVIII al XX secolo, 15.074 cartoline di città, manifestazioni e personaggi romagnoli, 2.000 disegni originali e stampe di città e località romagnole, 1.200 ritratti di personaggi romagnoli, 400 carte geografiche antiche, 22 dipinti a olio, 72 ritratti su tavola e altro. Fra le tante citiamo anche una illustrazione a olio del prof. Maurizio Brighenti del 1827, rappresentante la ricostruzione dell'Arco d'Augusto di Rimini. P. L. FOSCHI, P. G. PASINI, a cura di, *L'Arco d'Augusto. Significati e vicende di un grande segno urbano*, Musei Comunali, Rimini 1998, p. 88.

13 L'amanuense medioevale chiamava la propria attività *ars graphica*. G. GARZINO, *Il Disegno e l'ingegnere. IV Il disegno calcolato*, Torino 1996. Introduzione.

14 Cfr. S. VAN RIEL, *Nota introduttiva* in M.P. SEMPRINI, *Metodologie e tecniche informatiche applicate al disegno per il restauro,* Firenze 2002, pp. 5-6.

15 F. GURRIERI, *Restauro e conservazione*, Firenze 1992, pag. 176.

16 Cfr. L. MARINO, *Il rilievo per il restauro*, Milano 1997, pp 1-10, 265-266.

sole, intendendo con questo che le "informazioni" all'interno di ogni tavola devono essere complete ed esaustive, sia nei particolari documentari, rappresentativi, visivi, che in quant'altro sia indispensabile, affinchè qualsiasi persona possa leggerne e comprenderne il contenuto. D'altra parte l'arte del letterato è quella di trasporre in parole un vissuto e farlo rivivere emotivamente ai lettori; la stessa cosa vale per l'architetto che rappresenta un qualsiasi manufatto.

Una delle maggiori difficoltà in termini pratici, ma sopratutto economici, risulta essere, poi, la pubblicazione editoriale. La riduzione del segno nelle tavole grafiche, la loro dimensione, i particolari costruttivi, richiedono una quantità e qualità di lavoro specialistico al fine di un risultato non sempre esaustivo. Gli elaborati, fino a poco tempo fa, venivano presentati in "pezzi unici", in quanto i disegni, su cui in seguito veniva eseguita la colorazione, insieme alla documentazione fotografica e alle fotocopie di quella cartacea, venivano applicati con la colla sul pannello stesso, in un patchwork dai dubbi effetti. Per l'archiviazione o l'eventuale stampa venivano realizzate le diapositive degli elaborati, con grande difficoltà e non molta qualità, in funzione delle dimensioni dei pannelli.

Anche la documentazione fotografica non è sempre tutt'ora completa ed analitica: il contesto in cui il bene è inserito, i suoi elementi identificativi, dal generale al particolare, le tecniche di ripresa, la difficoltà del soggetto in relazione all'estensione, alla illuminazione ed anche alla mancanza di una codifica delle tecniche e condizioni di ripresa, sono problematiche ancora attuali.

Una fotografia segue l'oggetto nella sua storia conservativa, ne fornisce una identità morfologica e scientifica, ed è supporto indispensabile per il lavoro di ricerca sia sui manufatti che sul territorio.

Le fotocamere digitali, uno degli ultimi strumenti che l'evoluzione elettronica ci ha messo a disposizione, facilitano l'acquisizione di documentazione, naturalmente con tutte le problematiche sia economiche, nel rapporto qualità prezzo nel digitale/tradizionale, che tecniche. Solo ultimamente l'Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione del Ministero dei Beni Culturali ha messo a punto una metodologia finalizzata al "Rilievo Fotografico di Beni Ambientali ed Artisitici"; la tecnica ed i punti di ripresa unificano e determinano un sistema di catalogazione ed archiviazione del materiale fotografico, oltre alla acquisizione digitale ed alla strutturazione dei dati.[17]

Anche la "Fotogrammetria Architettonica" ha versatilità vastissima, potendosi integrare molto efficacemente con il rilievo manuale di tipo tradizionale. Questa tecnica di rilievo digitale consiste nella restituzione bidimensionale di oggetti piani, nella quale si combinano le possibilità dell'elaborazione dell'immagine digitale con l'illustrazione del piano in scala reale; possono essere utilizzate, come immagini, quelle rilevate da fotocamere metriche con Réseau, da fotocamere digitali, cosi come le foto eseguite da fotocamere non metriche.[18] Un software dedicato, trasforma la prospettiva delle immagini degli oggetti piani in una proiezione parallela, che corrisponde ad un raddrizzamento in scala corretta dove la prospettiva della foto è trasformata in una proiezione parallela, grazie al supporto delle informazioni conosciute dell'oggetto, che possono essere i punti di controllo oppure reti di distanze.[19]

Il futuro della catalogazione ed archiviazione sarà soprattutto la tecnologia multimediale, che si presenta fortemente articolata in ragione della vasta eterogeneità dei diversi media e dei loro possibili utilizzi, questi ultimi offrono le possibilità tecniche e creative per trattare contenuti di qualisiasi tipo, e realizzare sistemi complessi di "Informazioni". La tendenza che porta ad affermare il digitale come mezzo mediatico, la continua esigenza di "comu-

[17] Si fa riferimento ad una serie di pubblicazioni da parte dell'ICCD di seguito elencate: R. Galasso, E. Giffi (a cura di), *La documentazione fotografica delle schede di catalogo. Metodologie e tecniche di ripresa*, Roma 1998; P. Auer, F. Cavallini, E. Giffi (a cura di), *Normativa per l'acquisizione digitale delle immagini fotografiche*, Roma 1998; P. Auer, F. Cavallini, E. Giffi M. Lattanzi (a cura di), *Normativa per la strutturazione e il trasferimento dei dati*, Roma 1998; S. Papaldo (a cura di), *Strutturazione dei dati delle schede di precatalogo. Beni architettonici e ambientali, edifici e manufatti*, Roma 1998; A.A. V.V, *Introduzione all'uso delle fotografie aeree*, Roma 1998.

[18] L. Marino, *op.cit.*, pp 151-153. «Una delle principali differenze tra il rilievo diretto, eseguito per mezzo di misure discrete, e il rilevamento fotogrammetrico, risiede nel fatto che nel primo caso si opera una rilevazione per punti, mentre nell'altro l'indagine fotografica metrica è estesa alla continuità delle linee e delle superfici dello spazio. La scelta di occuparsi di procedimenti grafici idonei a restituire forme e dimensioni partendo da immagini fotografiche, esige una chiarificazione ulteriore. Troppo spesso si parla di fotogrammetria con poca chiarezza, poichè con tale termine si intende comunemente sia la corretta procedura strumentale sia la restituzione prospettica manuale da fotografia. Non di meno bisogna avvertire che talvolta lo stesso termine viene impropriamente utilizzato anche da chi si limita a "lucidare" su carta trasparente una fotografia qualunque».

F. Gurrieri (a cura di), *Manuale per la riabilitazione e la ricostruzione postsismica degli edifici*, Roma 1999, pp 178-184.

G. Rocchi, *Istituzioni di Restauro dei Beni Architettonici e Ambientali*, Milano 1990, pp. 265-269.

[19] M.P. Semprini, *op. cit.*, pp. 87-95.

nicare bene" e in modo efficace, stimolano lo sviluppo continuo di nuove tecnologie e processi multimediali. Lo scopo di tali processi è quello di trasferire le informazioni, con l'obiettivo di stabilire una perfetta comunicazione attraverso i vari strumenti multimediali quali, suono video, testo, immagini, simulazioni. La possibilità, sia per lo studioso che per l'utente comune, di "simulare" l'ambiente e il paesaggio o "viaggiare" nel tempo per rivedere complessi, che ormai, purtroppo, esistono solo nella ricostruzione simulata, permetterà approfondimenti e conoscenze, che vanno al di là del semplice documento cartaceo, anche se questo resterà sempre alla base della documentazione storica.[20]
In sostanza la realizzazione di elaborati tecnici graficamente validi passa anche per gli aspetti della rappresentazione dell'immagine, dell'immediatezza, della sua globalità e affettività; infatti, qualsiasi immagine produce, in chi la osserva, un preciso stato d'animo, dato che il mondo, attraverso le immagini, non è più evocato ma rappresentato. L'importanza dell'estetica del disegno, propria degli architetti, comprende anche la parte comunicativa, così importante poichè oltrepassa il normale vedere e sconfina nel sentire.[21]
La continua evoluzione dell'Information and Communication Tecnology, e di conseguenza le conquiste dell'elettronica, ha portato al fatto che, semestralmente, vengono annunciate nuove classi di processori sempre più potenti ed innovativi, mentre il rilascio di nuove release dei software è stabilizzato su frequenza biennale.
Ciò che emerge dall'impatto tra il disegno e la tecnologia informatica, è il livello di capacità strumentale dell'operatore; il rischio sta nel rimanere indietro o nella mancanza di informazione. A integrazione di quanto evidenziato, c'è l'*e-learning*, che è il processo di formazione e apprendimento a distanza, il quale si realizza attraverso la rete di Internet, il cui vantaggio consiste nella possibilità di aggiornare costantemente i contenuti formativi/informativi, distribuirli istantaneamente, e infine condividerli con tutti gli utenti, nel rispetto dei tempi di coloro che ne usufruiscono.
La ricerca che Marco Salvatori e Paolo Turci[22] hanno realizzato in formato digitale, oltre a fornire una schematizzazione tipologica e agli importanti e puntuali contributi storico/architettonici, utilizzando gli ultimi ritrovati sia in termini di hardware che di software, supera tutte quelle difficoltà finora espresse. La digitalizzazione degli elementi documentari cartacei e fotografici, effettuata a monte, il loro inserimento nell'elaborato grafico digitale, consente, oltre all'archiviazione su supporti di ridottissimo spazio, la riproduzione nei vari formati elettronici, sia per la stampa dei pannelli delle tavole, sia per la pubblicazione in oggetto , che per le pagine Internet, poste nel sito dell'Acer di Rimini.
Una rivoluzione, rispetto a pochi anni orsono. Una rivoluzione in continua evoluzione sia sul piano informatico che su quello della ricerca della rappresentazione dell'architettura. I tempi che stiamo vivendo ci prospettano un futuro altamente tecnologicizzato; risulta fondamentale, comunque, la considerazione che tutto questo è e sarà solo uno strumento in più in mano a persone che sanno "guardare, osservare, vedere, immaginare, inventare, creare".

Mario Paolo Semprini

20 R. Mingucci, *Disegnare con....*,Bologna 2000, pp 11-13. «*Un processo di comunicazione interattivo*. La documentazione d'architettura, specie per l'indagine storica e di rilievo, è costituita da un complesso di elaborati (grafici e alfanumerici) che s'intrecciano in forma anche complessa e sono da organizzare opportunamente per produrre una rappresentazione efficace del problema trattato. Essa si organizza oggi, anche in ragione delle potenzialità strumentali ormai diffuse e disponibili a costi accessibili, con modalità operative digitali, che consentono di archiviarla e rintracciarla in modo efficace e semplice rispetto alla tradizionale organizzazione in volumi cartacei. Anche se questa nuova modalità di memorizzazione e lettura presenta nuovi problemi e nuovi inconvenienti di manipolazione, purtuttavia essa permette una interattività di gestione degli archivi (e tornerò su questo concetto di interattività) che la vede sempre più utilizzata ed efficiente. *Una modellistica "virtuale"*. Oggi è disponibile una strumentazione che consente, in modo "virtuale" la realizzazione di un modello, che può giungere alla riproduzione di ogni dettaglio dell'oggetto considerato, fino alla costruzione "al vero" (cioè senza riduzioni di scala) dei suoi componenti. E' questa la nuova frontiera della rappresentazione consentita dal disegno interattivo digitale, che nel suo costruirsi e nel suo controllo può prescindere, almeno per certe fasi, dal supporto cartaceo. La sua visualizzazione "dissociata", la sua esplorabilità (dall'insieme al dettaglio più recondito) ha generato un nuovo modo di "tracciare" il disegno, ha reso possibile una ricostruzione della realtà (almeno nella fase citata) senza la limitazione della "scala di riduzione". Questa condizione potrà portare ad una più generale evoluzione del linguaggio di comunicazione e dello stesso processo di progettazione, oggi ancora determinato dalla comunicazione su carta e sviluppata, in modo prevalente, ancora per piante e sezioni. Per renderlo possibile occorrerà un'ulteriore evoluzione degli strumenti di visualizzazione dei modelli (soprattutto da rendere disponibili anche in cantiere) ed un salto di qualità "mentale", nel pensare cioè al controllo del modello di progetto in termini più concretamente tridimensionali.»

21 M.P. Semprini, *op. cit.*, pp. 133-137. Vedi anche nota 5.

22 Vedi nota 1

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

Il tessuto edilizio urbano alla fine dell'Ottocento.

Le prime notazioni storiche ufficiali riguardanti le condizioni abitative nella città di Rimini risalgono al 1884: in quell'anno un'indagine promossa dall' autorità municipale, in particolare dalla figura dell'allora Segretario Comunale Costantino Bonini, gettò luce finalmente su un argomento che fino a quel momento non era mai stato discusso in sede amministrativa. Dai risultati di quella indagine lo stesso Bonini trasse spunto per la pubblicazione del volume *Le case operaie e l' igiene pubblica in Rimini*, edito dalla Tipografia Malvolti di Rimini nell'anno 1887, in cui si ritrova una vasta miniera di informazioni atte a porre le basi di un'analisi del problema, limitata al territorio riminese. L'autore conosceva bene la realtà che descrisse nel suddetto libro, essendosene occupato fin dai tempi degli studi universitari ed avendo, a tal proposito, già scritto un breve articolo sul giornale cittadino "Il Nettuno" nel 1873. Una prima impressione sull'argomento si può trarre dalle parole dello stesso Bonini: «Per Rimini, priva di grandi stabilimenti industriali e quasi tutta data alle piccole arti febbrili, per Rimini avente nelle sue campagne lo stupendo sistema della mezzadria, savia ed utile applicazione del socialismo, grande elemento di concordia e di pace, la questione sociale non offre il carattere moderno, ma ci si porge ancora quasi nella sua forma primitiva ed antica quanto l'umanità, coeva con la prima disuguaglianza di fortune».[1]
Nel suo libro Bonini mette innanzi tutto in confronto il contesto riminese con le vicine realtà locali di Ravenna, Imola, Lugo, Cesena e Forlì, dove già da tempo operavano istituzioni di mutuo soccorso a favore dell'edilizia operaia: l'impressione che si trae dall'analisi di questo primo confronto è la constatazione di quanto vergognoso fosse il ritardo con cui la città di Rimini prese coscienza del problema. Il discorso di Bonini si allarga poi facendo riferimento al contesto nazionale e gli altri paesi europei, come Francia, Prussia e Svizzera, analizzando in particolare la situazione dell'Inghilterra, dove la grave emergenza sociale dell'edilizia popolare fu, come si è accennato prima, subito presa in considerazione ed arginata con provvedimenti governativi e con la costituzione di associazioni e comitati umanitari a sostegno dell'esigenza abitativa degli operai:[2] il più autorevole di questi ultimi fu istituito già nel 1884 dallo stesso Principe di Galles, che ne diverrà anche presidente. Le parole di Bonini a proposito della situazione inglese sono talmente significative che non sarà superfluo riportare il testo completo delle sue considerazioni in proposito:
«L'Inghilterra, così gelosa della libertà, ha saputo spingersi più innanzi di qualunque nazione nella tutela di questo supremo interesse sociale. Quando Lord Beaconsfield, per primo, proclamò l'igiene come suo credo politico, lo si derise dicendo che ei faceva "la politica delle cloache" oggi invece l'igiene forma oggetto dello studio e della sollecitudine di tutto il popolo inglese. L' Inghilterra in due leggi che il Parlamento ha votato nel 1866 e nel 1867 completava e rendeva più rigorose ed efficaci le disposizioni precedenti, accordando anche facoltà ai Municipi di far sgombrare le case dove gli inquilini si addensassero, e



Pianta della città di Rimini di G. Della Bella, 1858.

[1] C. Bonini, *Le case operaie e l' igiene pubblica in Rimini*, Rimini 1887.

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



Borgo XX Settembre - fine '800

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

3 Cfr. C. Bonini, *Le case operaie e l' igiene pubblica in Rimini,* Rimini 1887, p. 58.

4 Ivi, p. 22.

di espropriare per causa di pubblica utilità i quartieri malsani, di abbatterli, e ricostruirli».[3]

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

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

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

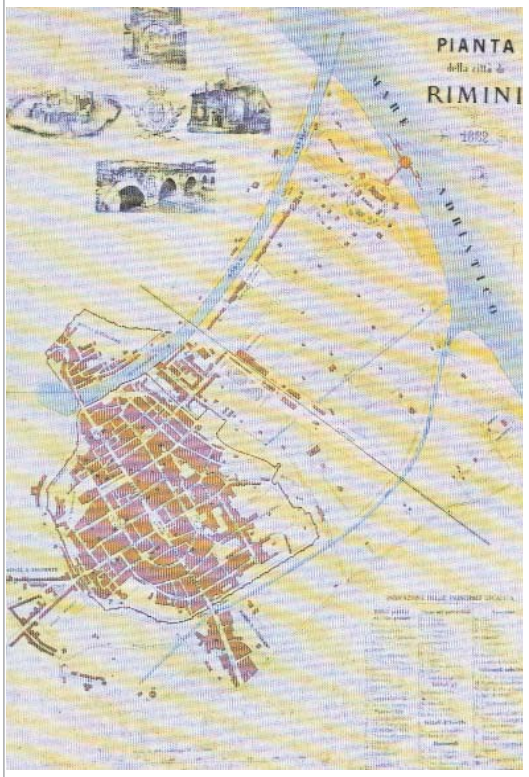
stione anche il ristagnare e l'imputridire dell'acqua intorno al Lavatoio pubblico, le pessime condizioni del Civico Macello e delle latrine nelle scuole pubbliche. Riguardo al confinante Rione Montecavallo i commissari preposti si soffermano in maniera particolare a descrivere la situazione malsana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

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

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

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

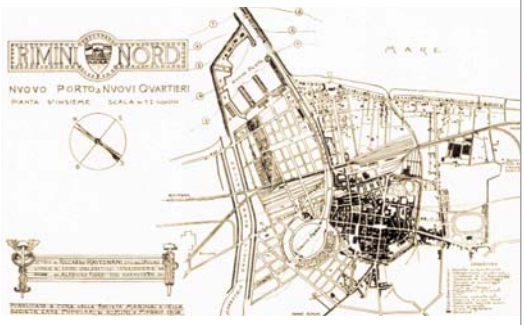
«Nella città nostra il sistema meglio applicabile sarà quello delle piccole case aggruppate in una schiera, ora per una famiglia sola, ora per poche famiglie; difficilmente potremmo adottare le case piccole isolate, oppure i grandi edifici; si oppone al primo sistema il difetto di area, sebbene sarebbe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



Enrico Meluzzi: pianta della città di Rimini, 1882

5 Ivi, p. 24.

6 Ivi, pp. 79-80.



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

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

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

Nel 1891 Costantino Bonini è tra i promotori della Società Anonima Cooperativa di Case Popolari: quest'ultima aveva come fine quello di assorbire l'attività della preesistente Società Edificatrice Riminese, sorta nel 1873, per iniziativa di cinquanta cittadini, con la scopo di dare un maggiore sviluppo allo stabilimento balneare attraverso la costruzione, l'affitto e la vendita di villini sulla zona costiera (Bonini era già stato segretario anche di quella società).[8] Il primo pregiudizio da fugare nei riguardi dell'attività svolta da questa nuova istituzione voluta da Bonini è il considerarla come una società filantropica, fondata a favore delle categorie sociali meno abbienti. E' importante riportare quanto Grazia Gobbi Sica afferma in proposito: «Va sottolineato, a inquadrare una attività che pur nella singolarità delle iniziative locali rientra nella politica più generale della produzione edilizia delle società cooperative in Italia, che anche in questo caso l'accento è posto, più che sulla realizzazione di case popolari vere e proprie, sul soddisfacimento del bisogno di alloggi di strati sociali piccolo o medio borghesi, o al massimo di quella "élite del proletariato", dotata della capacità economica di far fronte al riscatto della casa, secondo le modalità stabilite dallo statuto della società».[9] La Società Anonima si rivolse da subito ai ceti medi borghesi della città (favorendo in pratica i soci della società stessa), trascurando di fatto le esigenze abitative delle classi più povere e operaie, e circoscrisse il suo campo d'azione alla realizzazione di tipologie abitative che di popolare avevano ben poco: la Società perseguì, in definitiva, i programmi già attuati dall'organizzazione originaria, come per esempio la costruzione di villini sul lungomare.

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

7 Ivi, pp. 72-74.

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

9 G. Gobbi Sica, *Cinquant'anni di edilizia popolare a Rimini (1890-1940)*, Rimini 1982, p. 108.

1938 n. 123 edifici ed alienando 190 lotti edificabili. I contributi delle altre cooperative edili, negli anni in questione, furono irrilevanti: bisognerà però almeno ricordare la "Italo-Argentina" e la "Luigi Luzzatti", che rivolsero il loro campo d'azione esclusivamente nell'area di Via Traj, costruendo a favore degli operai delle Ferrovie.

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

«La Convenzione stipulata tra il Comune e la Società per l'attuazione del Piano prevedeva: a) la donazione alla Società di tutte le aree di proprietà comunale nella zona da sistemare, per una superficie di mq. 4.400; b) l'esonero dalla sovrimposta comunale, per dieci anni, di tutti i fabbricati rispondenti ai requisiti di case popolari; c) il rimborso alla Società di tutte le aree destinate a strade e piazze, per una superficie complessiva di mq. 9.568,67, corrispondendo alla medesima il prezzo di costo tanto dei terreni, quanto dei fabbricati che li occupano».[10]

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



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



Demolizione delle mura malatestiane nei pressi dell'anfiteatro - 1910

10 *Atti del Consiglio Comunale*, 19 giugno 1907 A.S.R.

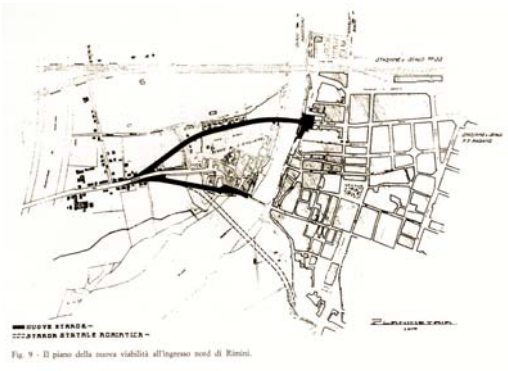


Fig. 9 - Il piano della nuova viabilità all'ingresso nord di Rimini.

Intervento edilizio "Quartiere Marecchia" anni '30.

suddette aree. Fu la Cooperativa "Luigi Luzzatti", in collaborazione con le Ferrovie, ad occuparsi, in seguito, di questa zona, costruendovi case a schiera e del tipo in linea, con decorazioni in stile liberty sulle facciate.
La Società Anonima rivolse, in un primo momento, il suo interesse anche alla zona di San Giuliano Mare, ma nulla di quanto fu progettato trovò realizzazione e il tentativo di inurbamento dei terreni situati a sinistra del Porto Canale di Rimini verrà portato a termine solamente nel dopoguerra. Nel 1914 vennero realizzate le prime case nel Quartiere Marittimo, lungo le vie di lottizzazione Dardanelli ed Astore: l'attività costruttiva subì però quasi subito un rallentamento a causa della Grande Guerra. Data l'onerosità e la difficoltosa reperibilità del materiale edilizio in periodo bellico, la Società elaborò un sistema meccanico per la produzione di manufatti in cemento. Terminata la guerra, la tipologia "a schiera" venne sostituita da un tipo abbinato a tre piani con un alloggio per piano, dotato di spazi aperti a cortile ed orto, venendo così incontro alle richieste degli acquirenti. In questi anni l'attività costruttiva nel Quartiere Marittimo ebbe un forte incremento: il quartiere fu completato verso la metà degli anni '20. Terminato quest'ultimo progetto, la Società Anonima rivolse i propri interessi all'area prospiciente i resti dell'Anfiteatro Romano: qui sarebbe sorto l'edificio sociale, un villino a due piani che ricalca i canoni estetici e tipologici delle realizzazioni di quell'epoca. Alla fine del 1929 risultano qui costruiti 46 edifici, 20 seguiti direttamente dalla Società: nessuno di questi stabili presenta però caratteristiche che si possano certo definire popolari (si tratta infatti di alloggi di almeno 6 o 7 vani).
All'inizio degli anni '30 il Presidente Ravegnani venne destituito dall'incarico a favore del Dott. Massani: la scelta, ufficializzata nel 1932, fu ovviamente politica, voluta dal sempre più influente regime fascista. La nuova dirigenza impostò il proprio raggio d'azione dapprima nella direzione del Borgo di San Giuliano, con l'obiettivo di abbattere le abitazioni esistenti a favore di nuovi edifici. L'operazione fortunatamente non decollò e le uniche realizzazioni vennero eseguite in una zona esterna al borgo, delimitata da un lato dagli argini del fiume Marecchia (che di lì a poco sarebbe stato deviato) e dall'altro dalla Via Emilia. Il programma edilizio "Quartiere Marecchia" venne rallentato nella sua realizzazione dalla generale stasi edificatoria della Società Anonima, dovuta alla mancanza di finanziamenti statali (dirottati dal Governo a favore dell'Istituto Fascista Autonomo per le Case Operaie di Forlì) ed alle onerose spese sostenute per le opere di abbellimento della città (volute dallo stesso Duce) e per la costruzione di edifici pubblici (Scuole Toti e Decio Raggi).

Edilizia pubblica tra le due guerre (1918-1945)

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

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

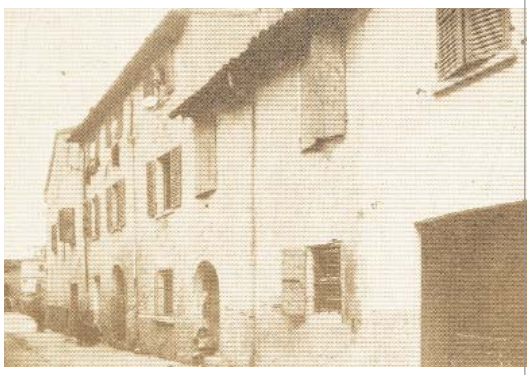
[12] L. Calza, B. Gabrielli, R. Rossi, *Il problema della casa popolare*, in «Edilizia Popolare» n. 19, nov./dic. 1957, p. 32

egualmente valide, poiché il loro valore era determinato dal "modo" in cui venivano assolte. In questa prospettiva vanno visti gli sviluppi del problema della casa popolare nel periodo post-bellico. Non si può dubitare che fra il 1920 e il 1930 il già mutevole rapporto casa-individuo-società fosse profondamente e in parte definitivamente alterato. Si è cercato di individuare alcune fra le cause più generali e profonde di tale brusca svolta: tutto questo trovò concretizzazione nell'azione di una élite costituita da architetti urbanisti e sociologi. La società si rivelò ancora una volta incapace di dare una soluzione coerente ed integrale al problema; per questo tale compito fu affidato a dei “tecnici”. Nacque, figlia dell’atteggiamento neopositivista del primo dopoguerra, la figura dell’architetto razionalista. Questi architetti combatterono con lucida disperazione una battaglia il cui significato profondo non fu compreso, o meglio non fu accettato; fu acquisito solo l'aspetto meramente tecnico ed economico dei loro studi e lo scoppio della seconda guerra mondiale testimoniò il fallimento del loro sforzo più ambizioso. Il problema della casa popolare acquistò nella coscienza dell'architettura razionalista una dimensione nuova: non si trattava più di offrire un "minimo di vita" alle classi più povere di un Paese, perché potessero continuare a svolgere efficientemente il loro compito nel ciclo produttivo di una economia, ma di determinare, attraverso l'architettura (concretamente legata alla realtà tecnica ed economica) le condizioni di una vita, il cui valore più profondo fosse nella razionalità dell'agire. La soluzione del problema della casa popolare fu vista dagli architetti razionalisti come l’essenza stessa del problema casa e, in ultima analisi, dell'architettura "tout court". Le conseguenze di questa impostazione sull'organismo architettonico dell’abitazione, sulla sua organizzazione in quartiere, sulla sua concezione urbanistica, furono fondamentali; esse germogliarono da un vasto fervore di studi, condotti con saldo rigore scientifico. Nelle realizzazioni dell'architettura razionalista lo spazio non è più indifferenziato ed amorfo, ma si qualifica secondo precise funzioni e le sue leggi sono quelle di un razionale apprendimento e di una razionale costruzione della realtà. L’"existenz-minimum" non definisce perciò uno stile minimo di vita, una condizione di vita elementare e senza luce, ma ciò che è necessario e sufficiente per fornire all'uomo le condizioni di una vita compiuta. Ogni spreco, in questa nuova ottica, è assai più che una perdita economica, è un abbandono della razionalità (che si proponeva come unico valore universale della nuova architettura): lo spreco è, in ultima analisi, un’immoralità.

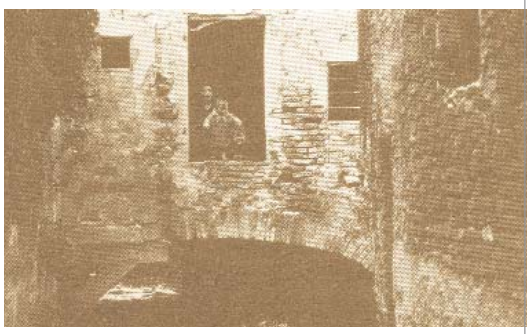
La concretezza degli scopi dell'architettura razionalista portò a studiare, specie in relazione al problema della casa, le possibilità di organizzare su nuove basi i procedimenti produttivi e costruttivi dell'*ars aedificatoria*. Unificazione, normalizzazione, standardizzazione, prefabbricazione sono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



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



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



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



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

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

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

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

Ritorniamo ora all'analisi storica, riprendendo il discorso dove è stato sospeso. Come è già stato detto nelle pagine precedenti, con l'avvento del regime fascista e a seguito della subordinazione alla volontà di quest'ultimo di ogni aspetto della vita degli italiani, l'azione della Società Anonima per le Case Popolari venne, durante il Ventennio, sempre più drasticamente ridotta a favore dell'Istituto per le Case Popolari di Forlì, che era sorto nel 1910 per poi restare inattivo fino agli anni Trenta, quando, dopo aver aggiunto l'appellativo "Fascista" al proprio nome, grazie al Decreto Ministeriale dell' 11 luglio 1936, riprese la sua attività estendendola, proprio in forza del nuovo decreto, a tutto l'ambito provinciale, e quindi anche alla città di Rimini.

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

COMUNE	EDIFICI	ALLOGGI
Forlì	129	652
Rimini	23	121
Altri	124	519
TOTALE	276	1292

Tabella patrimonio dello IACP della Provincia di Forlì nel 1943.[13]

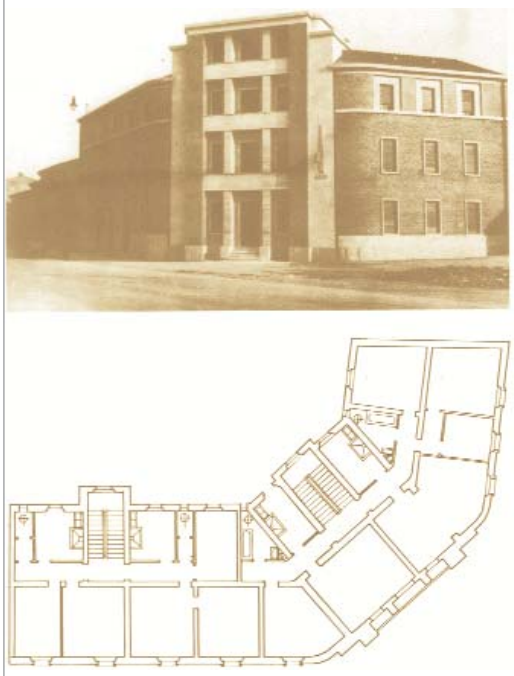
dello Stadio, lungo la Via Balilla e Via Arnaldo da Brescia: tre di questi erano caratterizzati da alloggi tipo di due vani con servizi ridotti al minimo indispensabile, mentre gli altri due disponevano di alloggi più grandi e meglio distribuiti. Sempre "popolarissimi" sono i due fabbricati a quattro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

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

Le linee dello sviluppo di Rimini dal dopoguerra ad oggi sono note e sono state già accennate nei paragrafi precedenti: sotto il profilo urbanistico l'accelerazione del processo di inurbamento e l'urgenza della ricostruzione provocarono uno sviluppo disordinato e tumultuoso che, in un clima di assoluto permissivismo normativo ed in assenza di una pianificazione organica, fecero perdere definitivamente alla città la configurazione topografica ottocentesca, trasformandola in un aggregato indifferenziato con forti squilibri interni e grave povertà di servizi.[14] In meno di due anni, dalla fine della guerra al settembre 1946, nonostante la difficoltà di reperimento del materiale costruttivo e la chiusura, o distruzione, di fornaci e industrie del settore, i privati ricostruirono nel territorio urbano 8.241 edifici per un totale di 34.059 vani; in tutto l'arco temporale di frenetica attività edilizia verificatosi tra 1946 e 1958, sorsero in tutto 79.000 nuovi vani.[15] La guerra aveva dato agli italiani (ed ai riminesi in particolare) una lezione importante: in questo scenario, infatti ,è evidente che l'obiettivo prioritario per i cittadini era quello di fornire "un tetto" a chi ne aveva bisogno ed a tal fine furono emanate leggi speciali a livello nazionale per la ricostruzione che assegnavano finanziamenti a favore dei comuni più colpiti dai danni di guerra. Questo tipo di interventi edilizi aveva tutte le caratteristiche degli interventi "di emergenza": furono eseguiti con tecniche e materiali di fortuna, sovente utilizzando le macerie degli edifici distrutti dai bombardamenti, disseminate qua e là sia nel centro abitato sia in periferia. I progetti riprendevano schemi tipologici dell'anteguerra, con alloggi minimi e servizi ridotti all'osso, con assoluta mancanza di decorazione esterna e assenza di integrazione all'interno del contesto urbano.

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

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



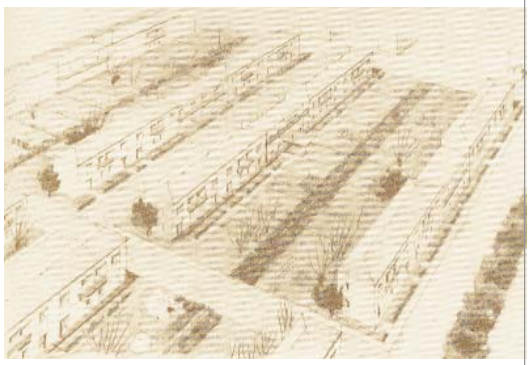
Intervento realizzazione in Via dei Mille dallo IFACP di Forlì, fine degli anni'30.

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

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



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



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



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

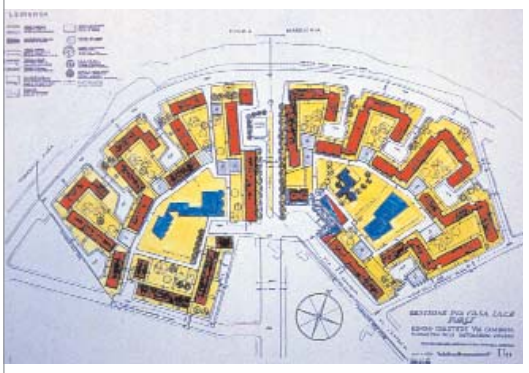
la diffusa presenza della piccolissima proprietà che non era intenzionata a permettere interventi di grande respiro su vaste aree, non alterò profondamente i rapporti tra le parti del centro storico, ma mantenne quasi intatto il reticolo viario essenziale e lo schema distributivo degli isolati, sostituendo soltanto alla tipologia delle vecchie case a uno e due piani quella costituita da palazzi a 3-5 livelli.
Dal punto di vista del carico demografico il centro storico, dopo che ogni spazio libero fu saturato, toccò nel 1961 il suo massimo storico con 10.733 residenti, che scenderanno a 9.567 già nel 1971, quando l'aggressivo processo di terziarizzazione in atto espellerà, soprattutto a spese dei rioni Clodio, Pataro e Montecavallo (solo la Cittadella subirà infatti un leggero incremento), altri residenti per far posto a servizi più remunerativi.
Contemporaneamente a quanto si è descritto, nei quartieri esterni, già consolidati nel primo Novecento, proseguì una imponente edificazione privata secondo il principio di rudimentali lottizzazioni a carattere speculativo, prive di opere di urbanizzazione oltre che di servizi collettivi; a questa si aggiunsero consistenti interventi di edilizia economica popolare sovvenzionata dallo Stato, dal Comune e Associazioni di Categoria (tra il 1947 e 1950 si costruiscono 887 alloggi popolari tra la zona centro, Colonnella, case Fanfani, Ferrovieri, Poste).
Nel primo anello periferico urbano si riversò parte della popolazione rimasta senza tetto e qui venne assorbita anche parte dell'inurbamento che tra 1947 e 1956 portò a Rimini, per il solo saldo migratorio positivo, circa 11000 nuove presenze.
In questa dilatazione la città sottrasse spazio al territorio comunale in misura mai rilevata prima: la superficie agricola passò dai 14075 ha del 1951 ai 10429 del 1961 ai 9053 del 1970; la superficie urbanizzata totale solo tra '51 e '61 crebbe da 743 a 1184 ha e raggiunse i 2000 ha nel 1971, mentre l'area riservata ai servizi rimase pressoché invariata (da 22,44 a 22,58 nel primo decennio e solo nel 1971 salì a 69 ha).[16] Si venne a creare quindi uno spazio vastissimo, ma disorganico, nel quale le concentrazioni insediative più marcate privilegiarono gli assi di penetrazione verso il mare (v.le Zavagli, L. Lando, Sinistra del Porto, vie Tripoli, Pascoli, Lagomaggio, Rimembranze, Oliveti) e quelli verso il centro storico (via XX Settembre, Flaminia, via Saffi-Covignano, via Montefeltro-Marecchiese, via Emilia-XXIII Settembre).

Il Piano INA Casa (1949-1963)

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

16 Cfr. C. Carozzi, R. Rozzi, *Suolo urbano e popolazione. Il processo di urbanizzazione nelle città padane centrorientali 1881-1971,* Milano 1980, pp. 219-221.

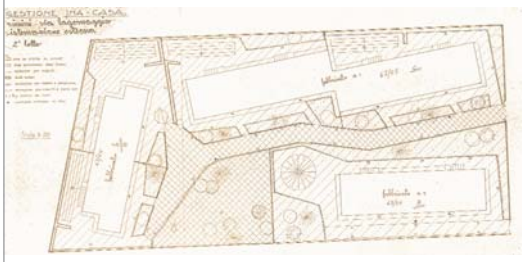
interno come lo spazio ove si realizza la vita familiare ed individuale; urbanisticamente essa fu intesa come la cellula di quell'organismo complesso e differenziato che è la vita associata.
Un importante contributo alla realizzazione di queste finalità si ebbe grazie all'istituzione del Piano INA Casa, attuato in base all'approvazione del Disegno di Legge del 24/02/1949, proposto dall'allora Ministro del Lavoro On. Amintore Fanfani. Quest'ultimo si era posto come obiettivo primario la riduzione della disoccupazione operaia per mezzo dello sviluppo del settore edilizio: il disegno di legge da lui proposto contribuì massicciamente alla realizzazione di questa aspirazione e rappresentò, nel contempo, una delle più consistenti esperienze di realizzazione edilizia a carattere sociale in ambito nazionale. Con la legge del 1949, infatti, venne migliorato sensibilmente il rapporto economico individuo-casa, dato che l'affitto medio annuo corrispondeva dal 2,36% al 3,54% del salario annuo di un operaio, mentre nel 1934 andava dal 6% al 9% e prima del 1914 dal 9% al 13%.[17] «Una analisi delle direttive di attuazione previste dal piano Fanfani rivela notevoli differenze rispetto a quelle seguite nell'anteguerra: queste differenze dimostrano quanto era mutata la coscienza del problema della casa popolare nelle strutture direttive della società. È noto come nell'attuazione del Piano Fanfani si sia elaborata una innnovativa tipologia distributiva dell'alloggio, che ha determinato un notevole miglioramento rispetto al passato: da quel momento i servizi igienici comprendono sempre il bagno, viene rispettata la divisione fra zona notte e zona giorno, gli spazi liberi risultano più accuratamente utilizzati».[18]
Secondo la legge del 1949 la casa deve rispondere, insomma, sempre più alle diverse esigenze di chi vi abita. Tuttavia il Piano Fanfani, nonostante i suoi numerosi pregi, essendo un primo provvedimento in un campo ancora praticamente vergine, rimase in molti punti indefinito ed incerto e la sua interpretazione diede luogo a diversi equivoci. Ad esempio, benché sia chiara l'evoluzione seguita dal concetto di quartiere, è difficile precisarne i caratteri seguendo il testo del provvedimento. Il pregio principale del Piano Fanfani fu certamente l'attenzione rivolta al vero soggetto dell'edilizia: l'uomo. Nell'architettura razionalista non vi era spazio per la indeterminatezza; nei nuovi concetti perseguiti nella legge del 1949 si intravede invece un maggior rispetto per l'uomo nella sua diversità rispetto agli altri uomini, una più attenta sensibilità per l'ambiente in cui si opera, una valutazione diversa, più positiva, dei valori insiti in ogni tradizione. Tramontati ormai i miti dell'architettura razionalista si respingono la monotonia e la rigidezza degli schemi: si vorrebbe che ogni casa fosse l'espressione della vita dell'uomo che la abita. Questo atteggiamento si riflette anche sui tipi edilizi: si adottano, a volte, edifici alti oppure si preferisce la casa bassa a schiera. E' l'uso, comunque, che si fa dell'abitazione che costituisce la più grande differenza con il periodo prebellico. Ciò che va lentamente mutando è il concetto stesso di collettività e l'architettura non rimane insensibile a questo fondamentale mutamento. L'abbandono dei rigidi schemi formali del razionalismo per una tipologia edilizia più varia e più liberamente composta, assai al di là di una questione di preferenza estetica, ma implica una diversa visione della vita privata e collettiva dell'individuo. Un esame delle realizzazioni di questi ultimi dieci anni ci mostra ancora nelle sue varie fasi di sviluppo l'attualità di questa tendenza. Grandi furono le agevolazioni che questo nuovo modo di concepire lo stile abitativo ha trovato nella legislazione, in particolare nel piano Fanfani: su iniziativa dell'INA Casa, infatti, vennero costruite decine di complessi residenziali in tutta la penisola.



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



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



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

[17] Cfr. L. Calza, B. Gabrielli, R. Rozzi, *Il problema della casa popolare,* in «Edilizia Popolare», n. 19, nov/dic 1957, p. 37.
[18] Ivi



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



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

Gli aspetti più innovativi del piano INA Casa sono la formulazione di procedure e norme di attuazione generali di riferimento e la possibilità accordata al costruttore di servirsi della collaborazione diretta di liberi professionisti, selezionati mediante concorsi a livello nazionale e locale. La produzione edilizia è diretta mediante due modalità operative distinte e complementari: da un lato la produzione di piccole unità residenziali; dall'altro la costruzione di grossi comparti edilizi, urbanisticamente rilevanti. Questi ultimi si sviluppano "per aggregazione", secondo un progetto unitario ed utilizzando tipologie collaudate e ricorrenti: non per schemi rigidi "razionalisti", ma semmai per piani "organici", comprendenti tutte quelle peculiarità (piazzette, corti interne, giardini, percorsi pedonali e ciclabili, ecc.) che traducono in un linguaggio coerente ed omogeneo le caratteristiche tipologiche del tessuto urbano, integrandolo in maniera non traumatica nel contesto esistente nel rispetto delle reciproche identità. Tutto questo ha lo scopo evidente di individuare le dimensioni e il "tempo" atti a permettere, nel modo più consono, lo svolgersi di una vita associata. Si è definito, così, il concetto di quartiere residenziale come quello di un nucleo "autosufficiente", comprendente da un minimo di 5.000 abitanti a un massimo di 15.000. Egualmente variabile è la densità e, di conseguenza, l'area. Ciò che caratterizza un quartiere residenziale è, in definitiva, la sua autosufficienza, favorita dalla presenza di alcuni servizi generici. Esso, perciò, non è più concepito come un insieme indifferenziato di costruzioni, generalmente ad alta densità, passibile di indefinito sviluppo e che si inserisce passivamente in un tracciato stradale altrettanto indifferenziato, ma vuol essere un organismo la cui vita possa essere a misura d'uomo e per questo determinabile entro parametri definiti. All'interno di questo discorso si inquadra anche il concetto di unità di abitazione. Il quartiere è concepito come un nucleo la cui dimensione è stabilità in un numero di abitanti oscillante fra i 1000 e i 2000: tale numero è quello che si considera necessario a sostenere economicamente i servizi generali necessari all'autosufficienza del quartiere stesso.

Alcuni esempi di realizzazioni nel territorio di Rimini

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

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

Piani per l' Edilizia Economica Popolare.

Nel 1963 cessa l'esperienza operativa dell'Ente INA Casa, e mediante le disposizioni della Legge 14.02.1963 n° 60, viene liquidato il patrimonio immobiliare dell'istituzione, cui subentra una nuova entità pubblica preposta alle finalità realizzative di alloggi per i lavoratori, la GESCAL (Gestione Case per i Lavoratori). Anche quest'ultima svolse la sua azione in maniera decentrata, delegando ai vari IACP l'esecuzione degli interventi e riservandosi le responsabilità prettamente funzionali di finanziamento delle opere e l'amministrazione generale dei Piani (in particolare il controllo dei costi). Essa si impegnò, in primo luogo, nell'analisi di tipologie residenziali idonee e alla produzione della relativa normativa tecnica, con cui si rese più rigida e vincolata la scelta progettuale.
Quest'ultimo aspetto fu da subito oggetto di pesanti critiche da parte dei professionisti del settore, ma ottenne ottimi risultati, caratterizzati da una particolare omogeneità delle realizzazioni e a un efficace contenimento della spesa. Nonostante il decentramento attuativo, l'Ente non dette prova di grande efficienza a causa della lentezza burocratica: ciò rallentò parecchio l'attività edilizia e l'impiego ottimale delle risorse finanziarie messe a disposizione a tal scopo.

Prima che l'Ente INA Casa venisse sospeso, le disposizioni della Legge 18.4.1962 n°167 riguardanti i Piani per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP) avevano già posto le basi di una nuova regolamentazione e con esse vennero definite le norme relative all'esproprio dei terreni da destinare ad interventi di edilizia pubblica. La necessità di queste disposizioni è spiegata dall'incremento della speculazione fondiaria privata, da un lato, e la crescente domanda di alloggi da parte dei ceti meno abbienti, dall'altro, fattori che avevano reso critica la situazione.
Il numero di alloggi realizzati nella Provincia di Rimini mediante lo strumento dei PEEP è rilevante (50.000 vani su una superficie vincolata pari a 285 ettari): esso è composto da n. 10 Comprensori distribuiti in maniera ordinata su tutto il territorio comunale (quello che si costruisce a Rimini in questi anni, nel campo dell'edilizia residenziale, è al 70% su aree pubbliche);[19] in essi fu prevista anche la presenza di ampie aree verdi secondo il modello applicato a tutto il territorio nazionale. Una caratteristica fondamentale di questi interventi fu la "standardizzazione" sia dal punto di vista tipologico che progettuale: i Piani, infatti, stabilivano dei valori detti appunto "standard", che dovevano essere rispettati in fase di progetto e che vincolavano la maggior parte di queste realizzazioni, in particolare quelle eseguite durante gli anni '70.
Uno dei primi PEEP realizzati è quello della cosiddetta area terza del V PEEP Ausa, delimitato da via della Repubblica, via Euterpe e via della Fiera. Il progetto doveva accogliere tra le 12 e le 15 mila persone. Questo Piano si colloca in una dialettica fra ideologia utopistica e mercantilismo, che privilegiò l'aspetto economico della vendibilità. Elemento qualificante del progetto è la separazione tra i percorsi carrabili e i percorsi pedonali, ottenuta attraverso una differenza di livel-

I Comprensori PEEP
del Comune di Rimini

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

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

Dati statistici relativi al Comprensori PEEP del Comune

[19] Cfr. G. Arlotti, I *PRG di Rimini. Cinquantanni di singole vicende*, in «Urbanistica Informazioni» n. 132, Roma 1994, p. 11.
Lo stesso gruppo di tecnici che progettò il nuovo PRG elaborò anche il Piano di Edilizia Economico Popolare (PEEP) adottato nel 1964; questo strumento consentì al Comune di acquisire le aree necessarie per i dieci anni successivi ai prezzi stabiliti dalla Legge 167/1962. La dislocazione delle aree PEEP avvenne nell'immediata periferia: si ovviò così Il pericolo di trasformare i nuovi insediamenti in "ghetti" di basso livello, dotandoli di parchi, asili, attrezzature pubbliche e servizi sociali.
Il Piano Campos Venuti si trovò ad operare in un contesto che vide le località turistiche formare un'unica città lineare costiera, passata dai 128.000 abitanti del 1958 ai 173.00 del 1963, a cui si contrappose un esodo dai comuni dell'entroterra (che nello stesso periodo passano complessivamente da 56.000 a 51.000 abitanti).



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



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



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



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

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

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

L'unico progetto tra i tre PEEP sopra citati che include una piazza è quello del III Comprensorio delle Celle. La piazza si trova di fronte alla via XXIII Settembre ed ha un carattere commerciale e direzionale, con servizi rivolti ad un bacino d'utenza più esterno che interno al PEEP. Anche in questo caso, insomma, si nota la mancanza di luoghi urbani in cui può attuarsi un dinamismo fra il singolo luogo, il singolo nucleo, la singola costruzione, la singola abitazione e un punto dove può avvenire l'aggregazione degli abitanti del complesso.

Con l'istituzione delle Amministrazioni Regionali verso la fine degli anni '60, le problematiche inerenti l'edilizia pubblica passano sotto il controllo diretto delle Regioni, come disposto dalla Legge 22-10-1971 n° 865. Anche in questo decennio si assiste ad un'intensa attività nel campo dell'edilizia residenziale pubblica, grazie anche alla favorevole situazione economi-

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

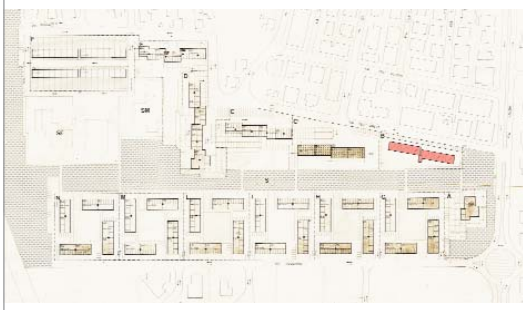
Con la Legge 8.8.1977 n° 153 vengono istituite ulteriori norme relative alla progettazione degli alloggi: vengono stabiliti valori minimi e massimi di superficie utile, rispettivamente di 45 mq e 95 mq, entro i quali sono modulate le superfici dei vari tipi di alloggio, compatibilmente al numero di componenti del nucleo familiare. Appartengono a questo periodo gli edifici progettati dall'Arch. Giovanni Gandolfi, per conto dello IACP di Forlì: precisamente i due fabbricati compresi nel IV Comprensorio PEEP "Marecchiese" di Rimini (il primo appartiene al tipo in linea e si compone di quattro piani; il secondo è "a torre" e conta nove piani) e il comparto edilizio di Via Alessandrini, relativo al V Comprensorio "Ausa", formato da quattro corpi fabbrica a pianta rettangolare disposti a formare una corte interna sistemata a verde. Nei primi anni '80 lo IACP di Forlì progetterà un nuovo e più vasto intervento, sempre nell'area del IV Comprensorio PEEP: l'edificio sarà formato da corpi di 3-4 piani in modulo collegati tra loro a formare un'ampia area verde al suo interno, capace di dare alloggio a 2000 abitanti complessivamente distribuiti in 500 alloggi. In queste realizzazioni si nota una buona ricerca progettuale e tipologica, con l'utilizzo di tecniche e materiali di qualità, in controtendenza rispetto alle disposizioni generali concernenti le volumetrie interne, ottenendo alloggi di ampia metratura (anche 110 mq per i tipi più grandi) ed ambienti ariosi e funzionali.

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

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



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



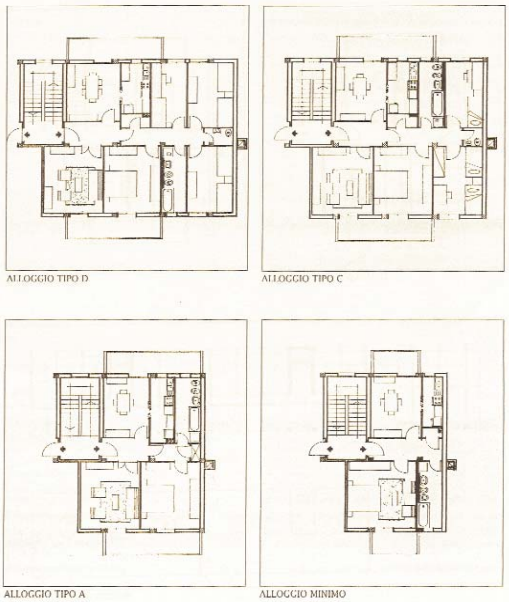
Planimetria generale dell'intervento IACP fine anni '70 realizzato in Via Acquario (V PEEP "Ausa")



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



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



Schema distributivo interno alloggi tipo IACP 1970 -1980

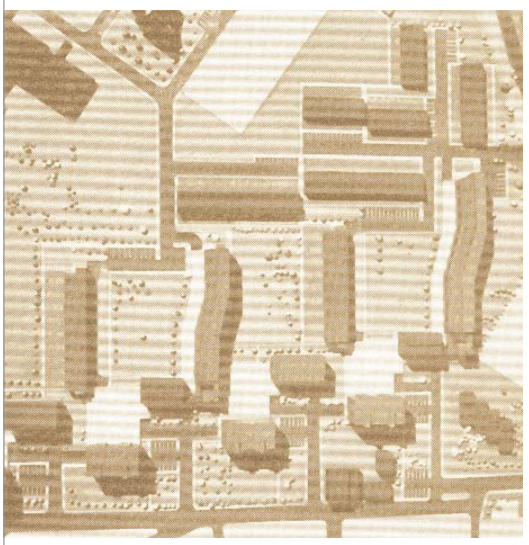
COMUNE	NUOVA EDIFICAZIONE			RECUP. EDILIZIO	
	EDIFICI	ALLOGGI		EDIFICI	ALLOGGI
RIMINI	18	265		16	123
BELLARIA-IGEA MARINA	3	36		2	18
CATTOLICA	1	12		1	16
CORIANO	1	12		2	13
GEMMANO				4	5
MISANO ADRIATICO	1	19		1	6
MONDAINO				1	1
MONTECOLOMBO				4	8
MONTEFIORE CONCA				2	6
MONTEGRIDOLFO				10	21
MONTESCUDO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

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

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

Nei primi anni '90, con la Legge 24/12/1993 n° 560, viene varato un programma di alienazione del patrimonio abitativo pubblico. La Regione Emilia - Romagna, successivamente, è intervenuta sul provvedimento governativo con l'emanazione di due deliberazioni (la n. 185/1996 e la n. 266/1998). In breve, si può ricordare che l'alienazione degli alloggi di erp era rivolta agli assegnatari o familiari con essi conviventi, in possesso di determinati requisiti, tra cui la conduzione dell'alloggio da oltre un quinquennio e l'assenza di posizioni debitorie nei confronti dell'Ente. I criteri per l'individuazione degli edifici, da includere prioritariamente nei piani di vendita predisposti dagli IACP, oggi ACER, erano i seguenti: a) edifici già parzialmente alienati; b) edifici situati in località ove la gestione dell'ente risultasse gravosa; c) edifici siti in quartieri ove si ritenesse che l'alienazione potesse recare giovamento al miglioramento del tessuto socio-economico del territorio; d) edifici nei quali più forte si manifestasse la propensione all'acquisto.

La caratteristica più rilevante della L. 560/1993, è costituita dal fatto che le risorse finanziarie, derivanti dalle alienazioni del patrimonio immobiliare di erp, avevano una finalità vincolata, ossia dovevano essere utilizzate esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo del settore dell'edilizia residenziale pubblica. La L. 560/1993 prevedeva particolari modalità di determinazione del valore: il prezzo degli alloggi di erp, rientranti nei piani vendita approvati dalla Regione, era infatti costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali, determinate dalla Direzione generale del Catasto stesso. Al prezzo così determinato, si applicava la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento. Inoltre, qualora l'alienazione fosse stata effettuata con pagamento in una unica soluzione (soluzione che senza dubbio prevaleva nell'esperienza riminese), si applicava una ulteriore riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione.
Lo scopo pratico della nuova legislazione nazionale era evidente: reperire, mediante l'alienazione del patrimonio pubblico di erp, risorse finanziarie destinate in maniera esclusiva allo sviluppo ed al potenziamento dell'edilizia residenziale pubblica. Le modalità di determinazione del prezzo di cessione previste dalla normativa, però, ebbero un effetto deleterio: comportarono, infatti, l'alienazione di alloggi ad un prezzo pari ad un terzo e talvolta addirittura ad un quarto del valore di mercato. Tutto ciò determinò una vera e propria "svendita" del patrimonio pubblico di E.R.P. e nel contempo non permise che questo fosse reintegrato a pieno con nuove costruzioni. Le risorse finanziarie disponibili, infatti, non hanno permesso di realizzare un numero di alloggi di erp comparabile al numero degli alloggi venduti. La Legge di riforma regionale 08/08/2001 n° 24 (entrata in vigore in data 24/08/2001), caratterizzata dalla specifica "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", in attuazione della normativa statale (L. 59/1997 e D.Lgs. 112/1998) e regionale (art. 95 della L.R. 3/1999), è intervenuta a “disciplinare” appunto in modo organico gli interventi pubblici nel settore abitativo. Quest’ultima enumera tra i vari obiettivi anche il riordino della gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, al fine di razionalizzare e semplificare le relative procedure amministrative. Bisogna ricordare infine anche l'unificazione del patrimonio di erp in capo ai Comuni ed il conferimento ad essi del compito di disciplinarne la gestione con propri regolamenti ed esercitare tutte le funzioni amministrative che ad essa competono. Tutto questo ha determinato una riorganizzazione degli ex IACP, i quali, dall’entrata in vigore della legge, sono stati trasformati in enti pubblici economici, con la denominazione di (ACER) Azienda Casa Emilia-Romagna, aventi tra i compiti istituzionali quelli della gestione di patrimoni immobiliari e della fornitura di servizi tecnici. L'ACER di Rimini sta attualmente ultimando le vendite degli alloggi di erp: le unità immobiliari di erp, a tutt'oggi, alienate dall'azienda ammontano a n° 437. L’ACER, nel corso dell'anno 2002 e nei primi mesi dell'anno 2003, ha provveduto ad appaltare lavori di nuova costruzione, per un totale di n° 164 unità immobiliari (ai quali vanno aggiunti n° 122 alloggi rientranti nel "Contratto di Quartiere" Comparto Via Pascoli - Via Giuliano da Rimini), e lavori di recupero di alloggi di erp, per un totale di n° 35 unità immobiliari, programmati con il secondo ed il terzo reinvestimento della L. 560/1993 (come risulta dal Programma Triennale adottato dall'azienda ed approvato dalla Conferenza degli Enti durante il varo del Bilancio di Previsione 2003). Tutto ciò rientra pienamente nel programma attuativo che precedette l’isti-



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



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



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



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



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

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

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

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

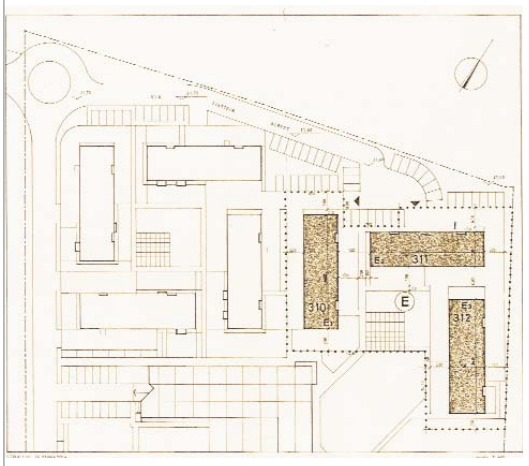
- al recupero ed allo sviluppo del patrimonio di alloggi di erp, compresi i relativi programmi sistematici di manutenzione e di adeguamento tecnologico;
- al cofinanziamento dei programmi intercomunali per l'erp, concordati nell'ambito del Tavolo di concertazione provinciale;
- al cofinanziamento del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

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

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

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

delle prime in Italia a convocare il proprio Tavolo di concertazione ed a regolamentarne le modalità del funzionamento di questo. Avvalendosi di tecnici esperti dell'ACER di Rimini e dei Comuni, il Tavolo di Rimini ha, recentemente, licenziato tutti i regolamenti previsti dall' art. 25, comma 6, della legge regionale.
Da ultimo occorre evidenziare, in breve, che la legge di riforma regionale ha introdotto un nuovo sistema del calcolo del canone di erp, inserendo nella valutazione della situazione economica dei nuclei assegnatari le regole del D.Lgs 109/1998 comprensivo delle successive modifiche. Il nuovo canone di locazione degli alloggi di erp è commisurato ora sul valore dell'immobile e sul reddito del nucleo dell'assegnatario, valutato secondo i criteri stabiliti dal citato D.Lgs 109/1998.
Si ricordi quanto è stato detto in precedenza: seguendo il principio del decentramento amministrativo che ha posto in capo alle Regioni la materia dell'erp e ha spinto la Regione in Emilia-Romagna ad emanare la L.R. 24/2001, le risorse finanziarie per promuovere la realizzazione di nuovi alloggi di erp e per provvedere alla manutenzione del patrimonio immobiliare esistente devono provenire esclusivamente dai canoni di locazione. Pertanto si renderà necessario, a seguito di verifiche, aumentare gradatamente i canoni di locazione, al fine di consentire, con i proventi dei canoni, di far fronte alla realizzazione di nuovi alloggi di erp e di provvedere a conservare in buono stato il patrimonio immobiliare esistente, in modo da garantire agli assegnatari un immobile vivibile ed in buono stato d'uso.



Planimetria generale dell'intervento IACP a Spadarolo di Rimini.



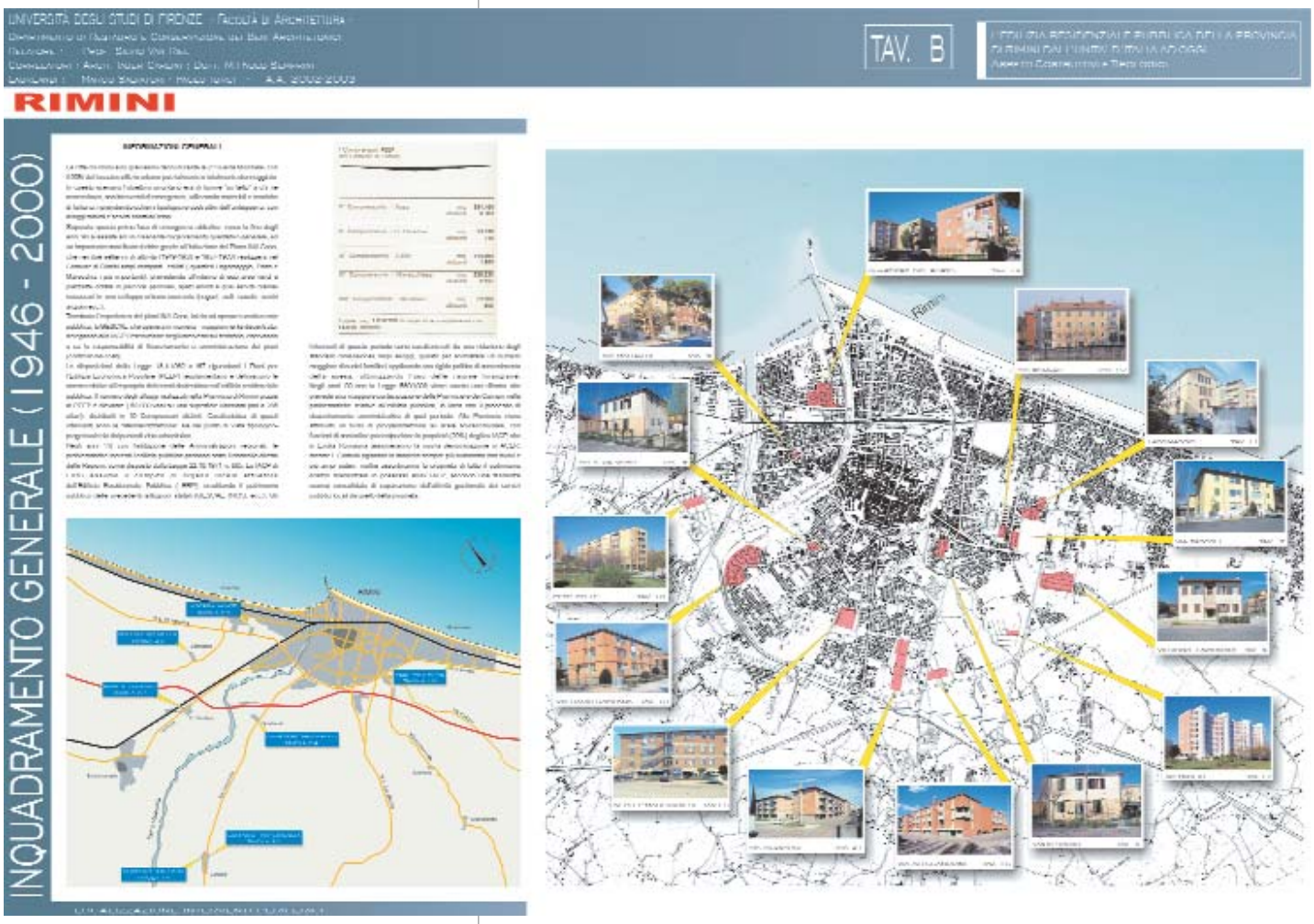
Veduta aerea dell'intervento per l'edilizia economica nella frazione di Orsoleto di Viserba, completato nei primi anni '90.

METODOLOGIE DI RAPPRESENTAZIONE A LIVELLO COMUNALE

Le schede informative di inquadramento generale A e B qui di seguito riportate, individuano gli interventi più significativi attuati in due periodi storici distinti: il primo che interessa gli edifici realizzati tra i primi anni del secolo fino alla seconda guerra mondiale, il secondo che parte dalla fine del conflitto medesimo fino ad arrivare alle costruzioni di questi ultimi anni.
La motivazione di questa divisione nell' analisi degli interventi pubblici è dovuta alla particolarità del periodo che separa le due fasi: infatti gli anni di guerra non provocarono solamente un quinquennio di stasi edificatoria, ma lasciarono il tessuto urbano della città completamente devastato: basti pensare che il 92% degli edifici venne distrutto o parzialmente lesionato, dati che diedero alla città di Rimini il triste primato del centro, con più di 50.000 abitanti, maggiormente colpito dai danni di guerra.
Si rese necessaria una profonda opera di ricostruzione, che interessò i primi anni successivi al conflitto, e che impresse a questi edifici la qualifica di " edifici di emergenza". Furono, infatti, realizzati con tecniche e materiali di scarsa qualità, atti a fornire un tetto a chi ne aveva più bisogno, per poi passare, verso la metà degli anni '50 in poi, ad un periodo di intenso sviluppo urbano, dovuto al fatto che la domanda di case non si era di certo esaurita.
Le migliorate condizioni economiche generali, poi provocarono un flusso migratorio verso la città, grazie soprattutto all' enorme sviluppo del settore turistico.
Si assiste, quindi, al passaggio da una fase, relativa al periodo prebellico, caratterizzata da un regolare sviluppo urbano, con interventi ben inseriti nel contesto (vedasi l'attività svolta dalla Società cooperativa case popolari), ad un' altra fase postbellica che fin da subito, con una frenetica attività edificatoria motivata dalle particolari situazioni sopra esposte, provocò, per quanto riguarda il periodo che arriva fino alla fine degli anni '60, (ma in parte anche per gli anni successivi) uno sviluppo urbano disomogeneo ed estraneo al tessuto urbano esistente. Nonostante questo, non sono pochi gli interventi pubblici e cooperativistici meritevoli di essere segnalati, in particolare quelli realizzati nel decennio che va dai primi anni '70 fino ai primi anni '80.
Fino a questa data gli interventi pubblici vengono realizzati nella cerchia periferica più prossima al centro vero e proprio.
In seguito si assistette a una maggior frammentazione e delocalizzazione degli interventi, utilizzando lottizzazioni nelle frazioni comunali limitrofe (Corpolò, Spadarolo, S. Giustina, Orsoleto ecc.). Per motivi di sintesi e di rappresentazione si è scelto di non inserire le immagini di questi interventi nelle due tavole generali, scelta giustificata dal fatto che generalmente non propongono novità tipologiche, ma riprendono forme e tipi di quelli evidenziati nel capoluogo.
Le schede successivamente riportate, rappresentative di ogni singolo intervento residenziale pubblico, sono ordinate numericamente in successione cronologica a partire dalla tav.1 fino alla tav. 24, mentre le tav. 25.1 e 25.2, aventi come oggetto realizzazioni di vario tipo e di differenti periodi storici, esulano da tale ordinamento. In ogni scheda vengono fornite delle informazioni sull'intervento di tipo generale (anno di realizzazione, ubicazione, tipologia e tecniche costruttive) e una descrizione più dettagliata in riferimento ad ogni singolo edificio o tipo edilizio (dimensioni lotto e corpo fabbrica, schema distributivo interno, numero e tipologia degli alloggi, standard funzionali e comfort abitativo, ecc.). La formulazione di giudizi e valutazioni di merito qui espressi tengono conto delle particolari condizioni socio-economiche del periodo a cui si riferiscono gli interventi, oltre che al contesto urbano e territoriale in cui si vanno ad inserire i medesimi.

Allo scopo di fornire una lettura immediata del valore di ogni singolo intervento, sono state inserite quattro lettere maiuscole evidenziate con differente colorazione (T: tipologico; S: storico; D: documentale; U: urbanistico) relative all'aspetto che lo caratterizza maggiormente. Gli elaborati grafici di progetto, relazioni tecniche, concessioni, ecc. riportate sulle tavole hanno come fonti rispettivamente l'Archivio di Stato di Forlì per quanto concerne il periodo anteguerra, mentre la documentazione degli interventi successivi è stata reperita visionando l'Archivio di Stato di Rimini, l'archivio dell'Acer di Rimini, e consultando l'Ufficio Tecnico del Comune di Rimini.




UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA
TAV. B
RIMINI
INQUADRAMENTO GENERALE (1946 - 2000)

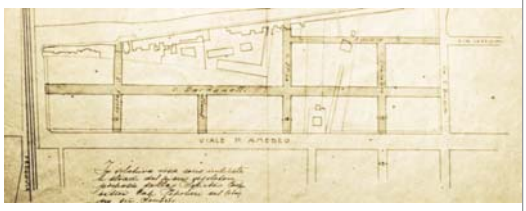
SCHEDE COMUNE DI RIMINI

Le schede qui riportate, rappresentative di ogni singolo intervento residenziale pubblico, sono ordinate numericamente in successione cronologica a partire dalla tav.1 fino alla tav. 24, mentre le tav. 25.1 e 25.2, aventi come oggetto realizzazioni di vario tipo e di differenti periodi storici, esulano da tale ordinamento. In ogni scheda vengono fornite delle informazioni generali dell'intervento (anno di realizzazione, ubicazione, tipologia e tecniche costruttive) e una descrizione più dettagliata in riferimento ad ogni singolo edificio o tipo edilizio (dimensioni lotto e corpo fabbrica, schema distributivo interno, numero e tipologia degli alloggi, standard funzionali e comfort abitativo, ecc.). la formulazione di giudizi e valutazioni di merito qui espressi tengono conto delle particolari condizioni socio-economiche del periodo a cui si riferiscono gli interventi, oltre che del contesto urbano e territoriale in cui si vanno ad inserire i medesimi. Gli elaborati grafici di progetto, relazioni tecniche, concessioni ecc. riportate sulle tavole hanno come fonti rispettivamente l'Archivio di Stato di Forlì, per quanto concerne il periodo anteguerra, mentre la documentazione degli interventi successivi è stata reperita visionando l'Archivio di Stato di Rimini, l'archivio dell'Acer di Rimini ed il materiale conservato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rimini.

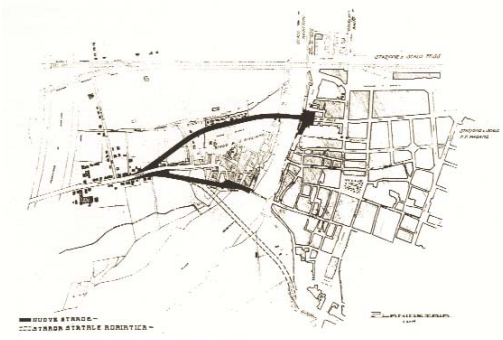
RIMINI
"QUARTIERI" (1907 - 1932)



Progetto Quartiere Nord-Est, 1906



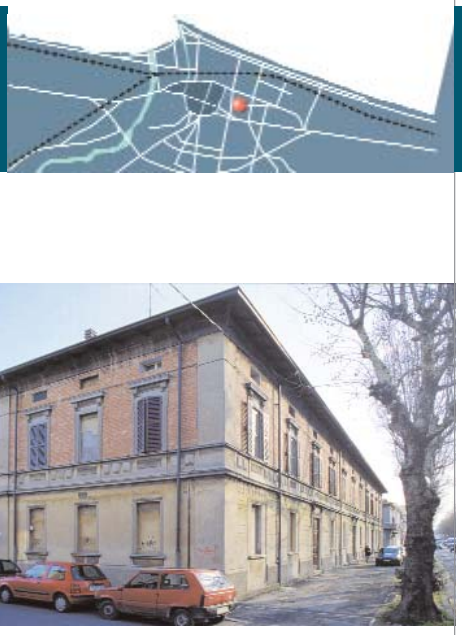
Schema lottizzazione Quartiere Marittimo, 1914



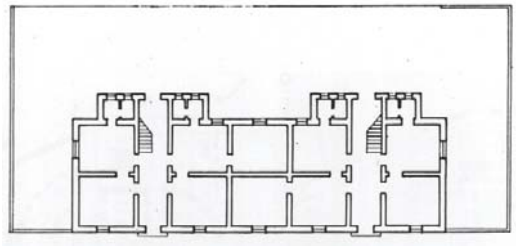
Intervento viabilità nel Quartiere Marecchia, fine anni '20

Nel primo decennio del secolo la Società Anonima Cooperativa rinnovò i propri organi interni e si diede un nuovo presidente, il Cav. Ravegnani, che infuse al vecchio organo un nuovo spirito imprenditoriale. Dal 1906 al 1932, anno in cui il suo posto fu preso da un esponente del partito fascista, la Società realizzò oltre un centinaio di alloggi ed alienò un numero considerevole di terreni ai soci che vi costruirono la propria abitazione. La Società impostò i propri interventi sui piani esecutivi di interi settori cittadini e si fece promotrice di dettagliati piani "regolatori" delle aree da urbanizzare o da risanare.
Le aree di intervento in quegli anni erano 4: quartiere Nord-est, Marittimo, Anfiteatro, Marecchia.
Il Quartiere Nord-Est, allora chiamato rione Patara, situato tra il centro storico e la marina, progettato dall' Ing. Camerani, fu iniziato nel 1907 e rese necessario l'abbattimento di un ampio tratto di antiche mura malatestiane. Nacquero una piazza, l'attuale piazza Plebiscito, e diverse nuove vie (Tonti, Dante, XXII Giugno, Clementini, ecc.) altre preesistenti furono sistemate, e in soli due anni vennero costruiti 42 edifici per un totale di 597 vani. Entro il 1912 vi furono erette 16 nuove abitazioni popolari e venduti 77 lotti di cui 62 per case economiche. Nel 1913 vengono acquistati i terreni Soulier, un'area di 60.000 mq posta tra il Viale Bagni, attuale Viale Principe Amedeo, e il Porto Canale, area originaria di sviluppo del quartiere marittimo. Il piano per la suddetta zona prevedeva la costruzione di tre gruppi di case economiche che la società realizza in proprio, e una serie di 15 lotti da vendere per la costruzione di villini da parte dei soci acquirenti.
Successivamente la Società realizzò due gruppi di 10 case ciascuno in Viale Astore e Viale Dardanelli, del tipo a schiera, con alloggi su due piani più mansarda e scantinato. Successivamente, a partire dal 1923, venne abbandonata la tipologia in linea, sostituita dal tipo isolato a due case abbinate, con superficie scoperta ad uso giardino su tutti e quattro i lati.
Completato il quartiere marittimo, la Società volse i suoi obiettivi verso un nuovo settore da urbanizzare, detto "Anfiteatro", poiché situato attorno ai resti dell'Anfiteatro romano. Nel 1924 iniziano i lavori, suddivisi in due fasi: la prima riguardante l'area fra Via Clementini e l'Anfiteatro, dove viene costruita la sede della Società, un villino a due piani con corpo laterale più basso che ben rappresenta la tipologia architettonica delle realizzazioni in questo quartiere. La seconda area interessa la fascia lungo i bastioni orientali. Nel 1929 sono già completati 46 fabbricati per un totale di 600 vani, di cui 20 case economiche costruite direttamente dalla Società. In realtà gli edifici hanno poco di popolare, se si pensa che il numero di vani varia da 6 a 8 per appartamento. Sulla Via Bastioni Orientali vengono erette case abbinate di "tipo ridotto", con un numero di vani inferiore.
L'intervento sulla Via Emilia, denominato "*Marecchia*", fu iniziato nel 1930, e nelle intenzioni dovevano essere realizzate oltre 200 abitazioni, ma il piano fu portato a termine solo in parte. Il primo anno furono edificate 8 case, del tipo villini isolati su due piani, ma poi la crisi economica generale provocò un rallentamento e la successiva interruzione dei lavori.


TAV. I
RIMINI
"QUARTIERI" (1907-'32)



Vista laterale intervento sull'ex via Trai ora via Tripoli, inizio anni '20



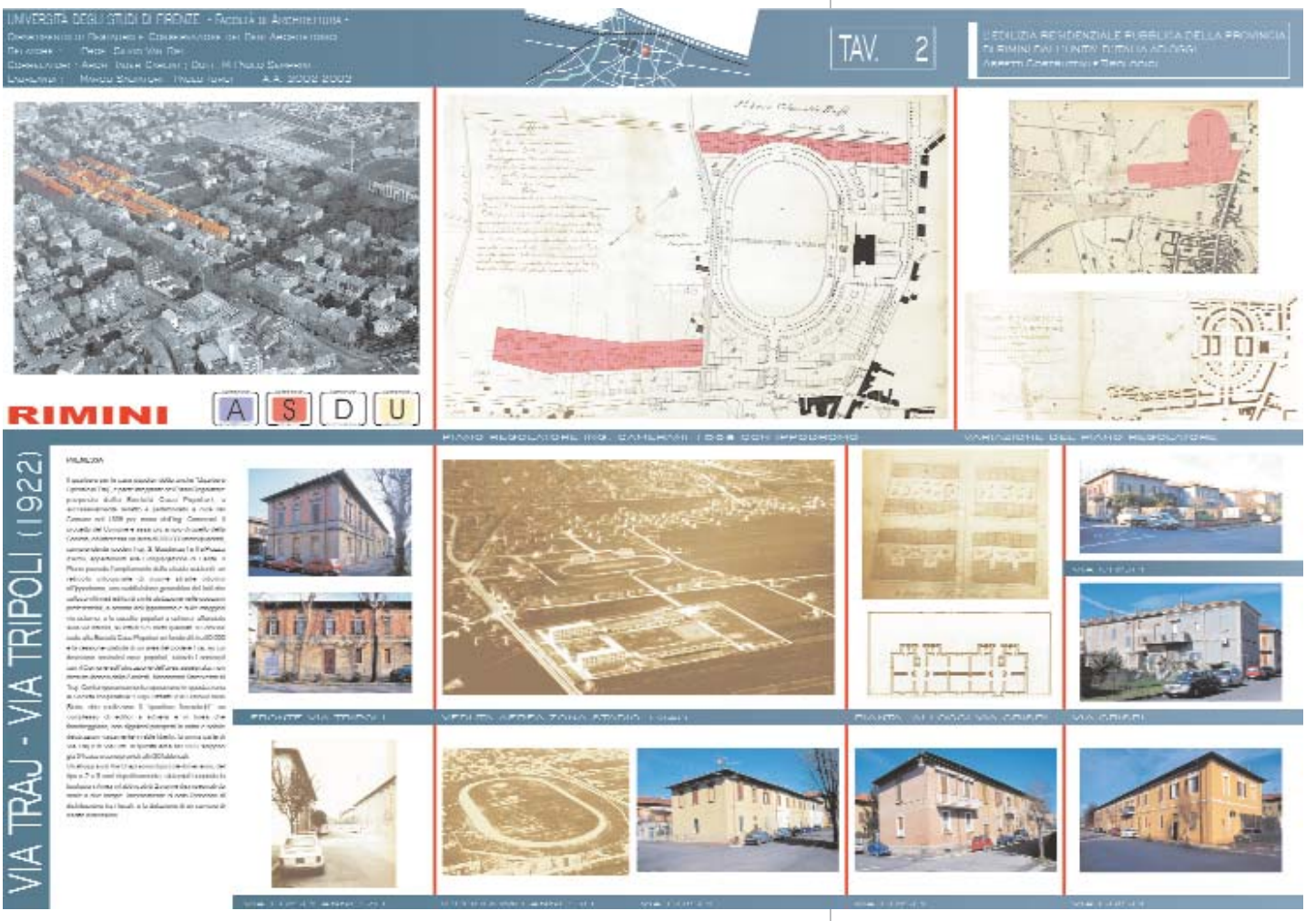
Pianta piano terra edifici in via Crispi, 1910

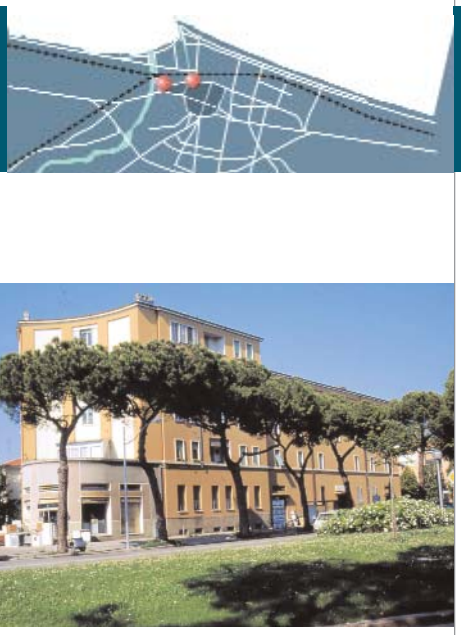
RIMINI
VIA TRAJ - VIA CRISPI

Il quartiere per le case popolari detto anche "Quartiere Operaio al Traj", è parte integrante del Piano Regolatore, proposto dalla Società Case Popolari e successivamente redatto e perfezionato a cura del Comune, nel 1908, per mano dell'Ing. Camerani. Il progetto del Comune è assai più ampio di quello della Società ed interessa un' area di 200.000 metri quadrati, comprendente i poderi Traj, S. Gaudenzo I e II e Piazza d'Armi, appartenenti alla Congregazione di Carità.

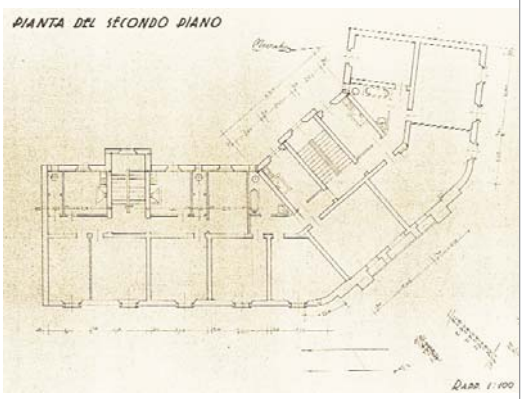
Il Piano prevede l'ampliamento delle strade esistenti, un reticolo ortogonale di nuove strade intorno all'ippodromo, una suddivisione gerarchica dei lotti che colloca villini ed edifici di civile abitazione nelle posizioni preferenziali, a corona dell'ippodromo e sulle maggiori vie esterne, e le casette popolari a schiera, affacciate sulle vie interne, su lotti di 125 metri quadrati. Il Comune cede alla Società Case Popolari un fondo di Lire 50.000 e la cessione gratuita di un'area del podere Traj, su cui dovevano costruirsi case popolari, tuttavia i contrasti con il Comune sull'ubicazione dell'area assegnata, non ritenuta idonea dalla Società, bloccarono l'intervento al Traj. Contemporaneamente operavano in questa zona la Società cooperativa "Luigi Luzzatti" e le Ferrovie dello Stato, che realizzano il "*quartiere ferroviario*": un complesso di edifici a schiera e in linea che fiancheggiano, con dignitosi prospetti in cotto e sobrie decorazioni vagamente in stile liberty, la prima parte di via Traj, oggi via Tripoli, e di via Orti. In questa area, nel 1922, sorgono già 34 case e sono previsti altri 30 fabbricati.

Gli alloggi su via Crispi sono di piccole dimensioni, del tipo a 2 e 3 vani rispettivamente.


TAV. 2
RIMINI
A S D U
VIA TRAJ - VIA TRIPOLI (1922)



Veduta lungo la via Matteotti (ex XXVIII Ottobre) dell'edificio (A) realizzato nel 1938



Pianta edificio di via dei Mille (B), ex sede dello ICP "fascista", realizzato nel 1939

RIMINI
VIA XXVIII OTTOBRE - VIA DEI MILLE

Nella seconda metà degli anni Trenta le dimensioni provinciali dello I. C. P. crebbero in maniera esponenziale: "nel volgere di un quinquennio, il patrimonio immobiliare dell' I. C. P…" passo' "…da 250.000 lire a 24.000.000…" (Roberto Balzani). Fino al 1938 ben 23 dei 28 edifici di proprietà dell'Istituto furono realizzati nel solo circondario forlivese, ma i successivi programmi furono finalizzati ad una sempre maggiore ripartizione nel territorio dei cospicui investimenti. Le realizzazioni riminesi tendono verso la produzione di alloggi per il ceto medio impiegatizio e di case "popolarissime", "costruite in supporto prima della politica di liberalizzazione dei fitti (1930) e poi degli sventramenti" (L. Bortolotti, Storia della politica edilizia in Italia, p. 163).
Il primo edificio (A), completato nel 1938 con una spesa di 500.000 lire, appartiene alla categoria degli alloggi per il ceto medio. Situato all'ingresso dell'allora viale XXVIII Ottobre, ora via Matteotti, che realizza, con il prospiciente viale Tiberio, la forbice di accerchiamento del Borgo di San Giuliano. Il complesso è improntato al monumentalismo modernista, sottolineato, nel caso specifico, dalla stessa ubicazione: la testata a prora di nave segna l'accesso al nuovo viale.
Il blocco è articolato su tre vani scala che servono rispettivamente due alloggi per piano, per complessivi trentuno appartamenti e quattro negozi; gli alloggi variano, nel taglio, dai due ai tre vani, oltre alla cucina ed al bagno. Il prospetto sul viale è giocato sul contrasto fra intonaco e laterizio e scandito dalle aperture con un'alternanza di finestre e logge, inquadrate da cornici in finto travertino; un loggiato all'ultimo piano fa da coronamento al corpo centrale. L'edificio, gravemente danneggiato dai bombardamenti aerei del 1944, venne ricostruito nell'immediato dopoguerra (la fig. PROSPETTO ATTUALE illustra il progetto di ricostruzione, che ricalca le linee del precedente edificio).
Nel 1939 a completare l'accesso al viale dei Mille dal nuovo ponte littorio, viene intrapresa la costruzione di un nuovo complesso di case popolari (B). Anche questo edificio, per il quale la spesa ammontava a 400.000 lire, comprendente dieci appartamenti e tre uffici tra cui la sede distaccata dello I. C. P. si rivolge ad una utenza di tipo medio, come conferma la presenza di una stanza da bagno, dotazione questa non prevista fino al dopoguerra per un alloggio popolare. Anche qui la caratterizzazione estetica risponde ai canoni imperanti del pseudo-Razionalismo monumentale, adeguandosi in ciò perfettamente al prospetto dell'antistante Scuola Marittima.


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
TAV. 3
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITÀ D'ITALIA AD OGGI
RIMINI
A S D U
VIALE XXVIII OTTOBRE VIALE DEI MILLE (1938)
Alleg 4
PROGETTO dei lavori di costruzione di un nuovo lotto di alloggi popolari in via VIA DO MILLE e
RELAZIONE



Foto storica dopo i lavori di recupero edilizio, fine anni '70



Vista panoramica intervento in via Balilla

RIMINI
VIA BALILLA - "POPOLARISSIME"

Le "*popolarissime*" di via Balilla, situate nell'area a sud di Rimini antistante lo Stadio "*Romeo Neri*", vengono iniziate nel 1939 e portate a termine nel primissimo dopoguerra. Si tratta di 5 edifici che si elevano su 3 piani, tipologicamente rispondenti alle prescrizioni del Consorzio Nazionale fra gli Istituti, che regolava l'attività edilizia dei vari enti disseminati sul territorio nazionale. Si può osservare qui, al contrario che nelle realizzazioni precedenti più celebrative e monumentali, l'assoluta mancanza di caratterizzazione, sia nella "veste architettonica" degli edifici, squallide "caserme" di periferia", che nei loro rapporti con l'area di pertinenza.
Dei cinque edifici, tre sono a doppio corpo di fabbrica, con gli alloggi del tipo "*back-to-back*", privi di ventilazione trasversale, superficie dei servizi igienici ridotta al minimo, ingresso direttamente nel vano cucina-soggiorno ed un altro vano come camera, per un totale di ventiquattro appartamenti per ogni blocco. Gli altri due fabbricati presentano una distribuzione leggermente migliore, con tre alloggi per corpo scala, di taglio diversificato (da due a tre vani), una maggiore superficie destinata ai servizi igienici ed un ingresso che disimpegna la distribuzione interna. Negli anni '70 questi edifici furono soggetti ad un piano di recupero, che prevedeva l'inserimento di unità esternamente ad ogni blocco, ad integrare i servizi di ogni alloggio, a dotarli di un terrazzo di servizio alla cucina, oltre che apportare migliorie nelle finiture e pertinenze.
I 5 fabbricati hanno le seguenti caratteristiche costruttive:

- Le murature di fondazione in calcestruzzo cementizio e le murature dal piano dello spiccato in mattoni comuni e malta di agglomerante cementizio;
- tramezzi con mattoni posti in foglio;
- solaio in cemento armato e laterizi;
- tetto a 4 falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala in gradini di cemento e graniglia appoggiati su ossatura in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio.


TAV. 4
RIMINI
A S D U
POPOLARISSIME - VIA BALILLA (1939)



RIMINI
VIA COVIGNANO - "BALLATOI"



Veduta d'insieme intervento in via Dell'Allodola, 1941-'49



Prospetto fronte principale edificio completato nel 1941. In evidenza gli ingressi indipendenti al piano terra e i ballatoi esterni di distribuzione agli alloggi ai piani superiori

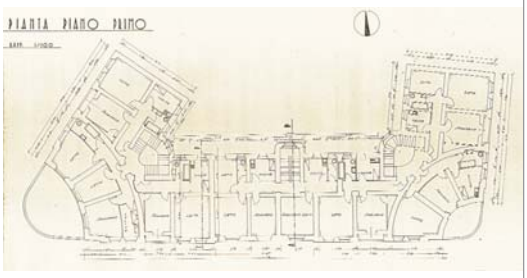
Fin dal 1940 l'Istituto progettò la costruzione di un quartiere operaio in prossimità della strada comunale di Covignano, grazie ad uno stanziamento statale che assegnava al Comune di Rimini Lire 200 milioni. Uno dei due fabbricati componenti il quartiere è già abitato nel 1942, mentre l'altro, con progetto approvato dal ministero dei Lavori Pubblici con nota n° 7839 del 17 agosto 1941, non fu eseguito per mancanza di finanziamento, successivamente verrà completato nel dopoguerra, esattamente nel 1949, riprendendo la tipologia e le caratteristiche costruttive del primo edificio.
Il fabbricato ha quattro piani, la pianta é rettangolare dalle dimensioni di m 37,04 X 9,67 ed un'altezza da terra fino alla linea di gronda di m 14,40. Si compone di n. 20 alloggi così ripartiti: n. 16 di una camera da letto, soggiorno-pranzo, cucina e gabinetto; n. 4 di due camere da letto, soggiorno pranzo, cucina, gabinetto. Si accede agli alloggi a mezzo di una scala e ballatoi. Tutti gli alloggi sono dotati degli impianti elettrico ed idraulico; nel seminterrato, accessibile anche dall'esterno, si è prevista una cantinetta per ogni alloggio. Nell'area annessa al fabbricato si erano previsti un pozzo d'acqua viva e la posa di pali stenditoi per asciugare il bucato.
Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Le murature di fondazione in calcestruzzo cementizio e le murature dal piano dello spiccato in mattoni comuni e malta di agglomerante cementizio;
- tramezzi con mattoni posti in foglio;
- solaio in cemento armato e laterizi;
- tetto a 4 falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala in gradini di cemento e graniglia appoggiati su ossatura in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio.

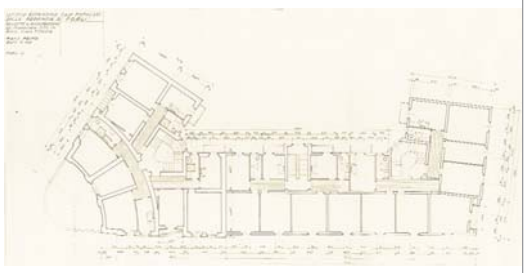

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 5
RIMINI
A S D U
BALLATOI - VIA COVIGNANO (1940)



RIMINI
VIA MATTEOTTI



Pianta edificio prospiciente piazza Gramsci prima della guerra



Pianta stesso edificio relativa alla fase di ricostruzione verso la fine degli anni '40

I due interventi, di cui uno rifacimento del preesistente edificio del 1938, fanno parte del programma edilizio di ricostruzione e, a differenza della maggior parte degli interventi di questo periodo, sono caratterizzati dall'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di qualità discreta; a testimonianza di questo è il fatto che si sono mantenuti in buone condizioni fino ai giorni nostri, con interventi migliorativi di secondaria importanza, più che altro finalizzati alla dotazione e/o sostituzione di servizi ed impianti necessari ad un corretto utilizzo degli ambienti.
Il primo edificio sorge all'imbocco di via Mazzini, l'odierna via Matteotti, all'estremità di piazzale Gramsci, risale agli anni '30, e subì gravi danni causati dai bombardamenti del '44. Al termine del conflitto l'edificio fu interessato da un programma di recupero, con un progetto che ricalca le linee del precedente edificio, già descritto precedentemente, con sostanziali differenze a livello di prospetto esterno, ora anonimo e privo di quelle caratterizzazioni che l'edificio proponeva originariamente. A livello di pianta si nota il parziale rifacimento della parte finale lungo via Matteotti, abbattendo la parte concava a favore di una chiusura dell'angolo del palazzo più regolare, rettificando i muri delle stanze interne. Durante questa fase si decise di innalzare un piano in più nella parte prospiciente la piazza, al fine di caratterizzare maggiormente l'ingresso alla città.
Successivamente, nel biennio 1950-'51, sempre lungo la via Matteotti, viene realizzato un secondo edificio con pianta ad "U" che si eleva su 4 piani comprendente 32 alloggi disposti in linea e disimpegnati da 4 vani scala a due rampe, 16 del tipo a 2 camere, cucina, soggiorno e servizio, e 16 a 3 camere, dotati delle stesse caratteristiche descritte. La distribuzione interna degli ambienti è poco funzionale, senza separazione tra la zona notte e quella a giorno. Risulta evidente, al primo sguardo, che l'architettura del passato regime continua ad influenzare le scelte tipologiche, ora private di ogni elemento decorativo, data la particolare situazione di emergenza abitativa dei primi anni del dopoguerra.


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 6
RIMINI
A S D U
VIA MATTEOTTI (1946)



RIMINI
VIA PASCOLI



Veduta dell'intervento di via Pascoli dall'alto.

L'intervento in oggetto è ubicato parallelamente alle arterie cittadine di via Pascoli e via Giuliano da Rimini, all'altezza del loro congiungimento con la trasversale via Flaminia. La domanda relativa ai lavori di costruzione di questo lotto di 10 palazzine per l'alloggio dei senzatetto a causa delle distruzioni belliche fu redatta dalla Sezione Autonoma del Genio Civile di Rimini durante il biennio 1946/1947, successivamente approvata e resa esecutiva dal Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per l'Emilia Romagna. Le gare d'appalto si svolsero per ogni singolo fabbricato e, come previsto dall'art. 24 del Contratto d'Appalto i lavori dovevano compiersi in giorni 180 a decorrere dalla data del verbale di consegna, termine che fu soggetto a molteplici richieste di proroga da parte delle imprese incaricate alla loro costruzione, richieste imputabili alla difficoltà di approvvigionamento dei materiali da costruzione ed alle avverse condizioni climatiche.

Il lotto è composto da 10 fabbricati, del tutto simili tra loro per dimensioni e tipologia. Ognuno dei suddetti si eleva su 3 piani, è a pianta rettangolare,ed ha le dimensioni di m. 21,8 per m. 11,66, una altezza alla linea di gronda di m. 10,60. Ogni piano si compone di 4 alloggi così suddivisi: 2 di una camera da letto, soggiorno-pranzo, cucina, gabinetto; gli altri 2 di 2 camere da letto, soggiorno-pranzo con angolo cottura, gabinetto. L'accesso agli alloggi avviene a mezzo di una scala a 2 rampe interna ed in posizione centrale al corpo di fabbrica. La copertura si presenta a 2 falde, dotata di tegole marsigliesi.

Le caratteristiche tecniche possono riassumersi come segue:

1) Le murature di fondazione in c.a. e le murature dal piano dello spiccato in mattoni comuni e malta di agglomerato cementizio.
2) Solai e coperture in c.a. e laterizio.
3) I pavimenti in marmette di cemento e graniglia.
4) Le scale, formate da gradini in cemento e graniglia, appoggiati su ossatura in c.a.

In base alle autorizzazioni ricevute dal Provveditorato Regionale alle oo. pp. per l'Emilia, con note in data 01/8/1957 n° 3668 e n° 3669/3, il corpo del Genio Civile di Rimini provvedette ai lavori di completamento ai 10 edifici in questione. I lavori consistettero essenzialmente come appresso:

1) recinzione in rete metallica a maglie quadre, montata su paletti a T in ferro;
2) demolizione di pavimenti in marmette di cemento e graniglia al PT, poiché umidi e/o sconnessi a causa dell'assestamento del terreno sottostante di riporto;
3) ricostruzione del pavimento con marmette recuperate dalla demolizione e con marmette nuove, previo ricarico del vespaio con grossi ciottoli di fiume;
4) formazione di controbanchine alle finestre con scolo per la raccolta dell'acqua piovana e di tubi in ferro zincato per lo smaltimento dell'acqua all'esterno;
5) Travi in c.a. delle dimensioni di cm. 15 x 30 al PT a sostegno delle pareti divisorie in mattoni forati, appoggiate al pavimento, prive di fondazione e lesionate a causa dell'assestamento del terreno;
6) Rivestimento alle pareti del vano scala con intonaco a granisello e cemento bianco su rinzaffo a cemento, previa scalcinatura dell'intonaco esistente lesionato o cadente.

I lavori furono eseguiti dall'impresa Quadrelli Alberto sulla perizia redatta dalla Sezione del Genio Civile di Rimini, ammontante alla cifra di £. 5.340.000, con un ribasso in fase di aggiudicazione d'asta del 13,51%.


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 7.1
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DAL DOPOGUERRA AGLI ANNI
RIMINI
T S D U
VIA PASCOLI (1947)



RIMINI
VIA PASCOLI



Particolare di una palazzina del complesso edilizio di via Pascoli

Con il provvedimento in data 4/5/1946, il Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche autorizzò il Comune di Rimini a disporre la costruzione dei fabbricati in questione, per complessivi 400 vani circa, atti a ricoverare i senzatetto per motivi bellici. Il Ministero, per assicurare il rapido svolgimento dell'esecuzione dei lavori di costruzione, provvedette immediatamente al finanziamento delle opere, ed inviò ai Provveditorati competenti i progetti già approvati degli edifici in questione, impartendo disposizioni in materia per il rapido svolgersi delle gare d'appalto, per accelerare al massimo l'iter burocratico d'attuazione.
La lottizzazione avvenne in due fasi: nella prima furono costruiti sei blocchi, e precisamente quelli situati lungo via Pascoli e via Giuliano da Rimini che si incontrano scendendo dalla ortogonale via Flaminia, nella successiva i restanti quattro lungo questa direzione.
A livello progettuale i primi tre blocchi della lottizzazione iniziale sono diversi dai restanti sette, in quanto gli ultimi si differenziano sostanzialmente per una maggior linearità planimetrica, e presentano una distribuzione interna più ottimale (servizio situato nella zona notte anziché prospiciente all'ingresso) rispetto agli appartamenti a tre vani. Per questi ultimi un'altro aspetto da sottolineare è che queste variazioni a livello di pianta si riflettono nella diminuzione della dimensione in lunghezza dei rispettivi balconi.
Nel 1959 il Corpo del Genio Civile di Rimini dette incarico all'impresa "Cooperativa Costruzioni Edili di Vergiano Rimini" di eseguire i lavori di completamento alle suddette palazzine. I lavori riguardarono essenzialmente gli alloggi ubicati nei blocchi 6 e 9, dove le modifiche interne furono notevoli a livello planimetrico, mentre per i restanti blocchi gli interventi risultarono di entità minore, riguardanti solamente le finiture e l'adeguamento dei servizi comuni (vani scale, impianto elettrico, tinteggiatura esterna, canne fumarie, pertinenze ecc.) e privati (servizi igienici, infissi, persiane, ecc.).
Successivamente, negli anni '60, fu risistemato il cortile interno dalle opere abusive e dai micro-appezzamenti ortivi creati alla bella e meglio dai condomini, e si provvedette alla costruzione di garages a servizio di ogni singolo appartamento. Dopo quest'ultimo intervento non se ne rilevano altri degni di nota.


TAV. 7.2
RIMINI
T S D U
VIA PASCOLI (1947)



RIMINI
VIA S. SPIRITO - WARTHEMA



Foto intervento zona S. Spirito, 1948

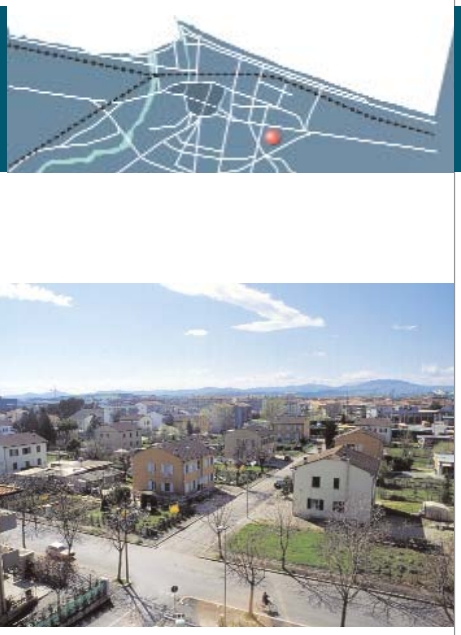
I due interventi in questione si trovano in due zone distinte di Rimini. Il complesso di edifici che sorge nella vecchia borgata di S. Spirito, da cui prende il nome, è formato da due lotti di 12 e 4 fabbricati ciascuno. Ogni edificio si eleva su 2 piani più scantinato seminterrato. Questi edifici, costruiti a partire dal 1946 con i finanziamenti statali per le abitazioni per i senza tetto, e gestiti dall'Istituto Case Popolari di Forlì, sono stati eseguiti senza rispettare le più elementari norme tecniche e costruttive, e furono soggetti a sostanziali opere di completamento nella seconda metà degli anni '50.
Il complesso di Via De Warthema è ubicato nei pressi della vecchia Via Condotti, ora Via Dario Campana, anch'esso costruito subito dopo la fine della guerra, ed è formato da edifici identici a quelli di S. Spirito.
I 16 fabbricati di S. Spirito sono a pianta pressoché quadrata (m. 9,10 X 10,00), constano di 2 alloggi, uno per piano, per un totale di 36 appartamenti. La disposizione interna si ripete sui due livelli, ed è cosi composta: soggiorno con angolo cottura, 3 camere, disimpegno e servizio. Il vano scale è situato su un angolo dell'edificio. I suddetti stabili sono provvisti di scantinato. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 7,15, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m. 2,90 per tutti e due i piani e di m. 2,20 per quanto riguarda lo scantinato.
Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- murature perimetrali e di spina in mattoni pieni da cm. 30;
- tramezzi con mattoni posti in foglio;
- solaio in cemento armato e laterizi;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;

Gli appartamenti sono così dimensionati		
soggiorno-pranzo	mq	19,50
disimpegno	mq	02,52
camera	mq	16,60
camera	mq	12,47
camera	mq	10,74
servizio	mq	03,85
Tot. Superf. Utile	**mq**	**65,68**

- intonaci esterni in malta di cemento;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala in gradini di cemento e graniglia su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio.


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 8
RIMINI
A S D U
VIA S. SPIRITO - V. DE GAMA (1947)



Vista d'insieme dell'intervento, 1948

RIMINI
VILLAGGIO LAVORATORE

Il "*villaggio del Lavoratore*" di Rimini è costituito da n. 25 fabbricati a due piani ed è ubicato ai margini della via Flaminia, nel Quartiere "Colonnella", che si trova nei pressi dell'Ospedale "Infermi" di Rimini.Questo complesso è stato costruito nel 1948, in base alla Legge 10.4.1947 n. 261, dalla Sezione Autonoma del Genio Civile di Rimini, e consegnato allo I.A.C.P. di Forlì con verbale in data 10.5.1957.

I 25 fabbricati, a pianta rettangolare di m12,00 X 10,50, constano di quattro alloggi ciascuno, per un totale di n. 100 appartamenti. La pianta si ripete nei due livelli, ed è composta rispettivamente da un alloggio a tre vani così distribuito: soggiorno-pranzo, due camere e un servizio; l'altro a due vani è dotato di un soggiorno-pranzo, una camera e un servizio, serviti da un vano scala centrale comune. I suddetti stabili sono sprovvisti di scantinato. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 7,42, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m 3,10 per il piano terra e di m 3,00 per il I° piano.

I 25 fabbricati hanno le seguenti caratteristiche costruttive:

- murature perimetrali e di spina in mattoni pieni da cm. 30;
- tramezzi con mattoni posti in foglio;
- solaio in cemento armato e laterizi;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate tipo "Kervit";
- intonaci esterni in malta di cemento;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala in gradini di cemento e graniglia su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio.

l' appartamento a 3 vani è così dimensionato		
soggiorno-pranzo	mq	20,92
disimpegno	mq	01,10
camera	mq	15,36
camera	mq	12,96
servizio	mq	03,32
Tot. Superf. Utile	**mq**	**53,66**

l'appartamento a 2 vani è così dimensionato		
aT soggiorno-pranzo	mq	20,92
disimpegno	mq	01,45
camera	mq	16,54
servizio	mq	03,70
Tot. Superf. Utile	**mq**	**42,61**


TAV. 9.1
RIMINI
A S D U
VILLAGGIO DEL LAVORATORE (1948)



RIMINI
VIA GRACCHI



Fronte principale intervento di via Gracchi

L'intervento in oggetto, progettato dallo I.A.C.P. di Forlì ed approvato in data 28.4.1956 in ottemperanza delle disposizioni della Legge 9.8.1954 n. 640, è situato nell'area di lottizzazione del "Centro del Lavoratore", si compone di 2 fabbricati piazzati con i fronti paralleli alla via Gracchi.
Gli edifici hanno le medesime caratteristiche tipologiche, con l'unica differenza nel numero di piani abitabili, 3 per un tipo e 4 per l'altro. La pianta è formata dall'unione di due blocchi rettangolari misuranti m. 15,90 X 9,70 per una superficie coperta totale di 616,92 mq. Gli alloggi sono 4 per piano di circa 60 mq, disimpegnati da 2 vani scala a due rampe, sono tutti dello stesso tipo, con un ingresso centrale da cui si accede alle stanze, senza una vera separazione tra zona giorno e zona notte, per un totale di 28 appartamenti, tutti dotati di 2 balconi, uno su ogni fronte. Al piano seminterrato sono presenti delle cantinette, una per ogni alloggio.
L'altezza dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 13,65 per il tipo a 4 piani, e m. 10,55 per quello a 3 piani, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m. 2,00 per il piano scantinato e di m. 2,90 per i successivi piani.
Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura mista con muratura perimetrale portante e pilastri travi in c.a. internamente;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti dei balconi in ringhiera di ferro.

l' appartamento tipo è così dimensionato		
ingresso	mq	06,40
soggiorno-pranzo	mq	15,35
cucina	mq	03,12
camera matrim.	mq	16,56
camera singola	mq	09,50
disimpegno	mq	02,37
servizio	mq	05,78
Tot. Superf. Utile	**mq**	**42,61**


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 9.2
RIMINI
T S D U
VIA GRACCHI (1956)



RIMINI
VIA BALILLA II



Vista complesso edilizio di via Balilla

l' alloggio tipo A di 1 camera è così dimensionato		
ingresso	mq	04,28
soggiorno-pranzo	mq	17,55
cucina	mq	04,93
camera matrim.	mq	18,60
servizio	mq	04,75
Tot. Superf. Utile	**mq**	**50,11**

l'alloggio tipo A a 2 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	02,88
soggiorno-pranzo	mq	17,94
cucina	mq	04,85
camera matrim.	mq	17,94
camera	mq	14,44
disimpegno	mq	01,88
servizio	mq	04,90
Tot. Superf. Utile	**mq**	**64,83**

l'alloggio tipo A a 3 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	02,88
soggiorno-pranzo	mq	17,94
cucina	mq	04,85
camera matrim.	mq	17,94
camera doppia	mq	19,34
camera	mq	14,44
disimpegno	mq	01,88
servizio	mq	04,90
Tot. Superf. Utile	**mq**	**64,83**

L'intervento in oggetto, progettato dallo I.A.C.P. di Forlì ed approvato in data 28.4.1949, fa parte della lottizzazione per case dei senzatetto, situata lateralmente allo Stadio Comunale "Romeo Neri", fiancheggiante la via A. da Brescia e via Balilla. Si compone di cinque fabbricati, tre del tipo "A" e gli altri due del tipo "B", tutti i tipi si elevano su quattro piani più scantinato, per un totale di 49 alloggi. Essendo questo tipo di intervento risalente ai primi anni del dopoguerra, risulta costruito con materiali e tecniche di fortuna e presenta uno standard qualitativo basso (superiore comunque rispetto al contemporaneo intervento di via Pascoli) e fu soggetto a un significativo intervento di recupero negli anni '70.

Il tipo "A", a pianta rettangolare, misura m. 22,80 per m. 10,00, e presenta al piano rialzato, due alloggi uguali di tre camere ciascuno, disposti simmetricamente ad un vano scala di collegamento a due rampe. Ai piani superiori abbiamo due appartamenti di due camere e un bilocale a una camera. Caratteristiche comuni a tutti gli alloggi sono la zona giorno, formata da due vani, uguale per tutti gli appartamenti, che risulta esigua per i tipi a due e tre camere, il bagno, attrezzato con un piccolo lavabo, w.c. e box doccia, risulta privo di bidet, inoltre una camera negli alloggi più grandi è mal disposta, dato che si accede ad essa in maniera diretta dal soggiorno. Tranne i bilocali, gli appartamenti sono dotati di un piccolo balcone, accessibile da una delle camere.

Il tipo "B", sempre a pianta rettangolare, misura m. 19,70 per m. 10,00. Al piano rialzato si compone di due alloggi a due camere ciascuno, inseriti ai lati di un vano scale centrale a due rampe. Ai piani superiori la pianta si ripete, ed è formata da due alloggi, uno a due camere identico ai primi due, e l'altro di tre camere. Come caratteristiche riprende quelle dell'edificio "A" per quanto riguarda il dimensionamento dei vani; da segnalare una più corretta fruibilità di questi ultimi, tramite un corridoio centrale di distribuzione, che si snoda partendo dall'ingresso, e la presenza, nel bagno, di una vasca in sostituzione del box doccia. I prospetti, medesimi per caratteristiche in entrambi i tipi, presentano un motivo a scacchiera lungo tutti e quattro i lati degli edifici, che regolarizza e rende meno anonima la facciata, altrimenti piatta e priva di elementi decorativi, mossa solo sugli angoli dei fronti principali dalle rientranze dei balconi.

I suddetti stabili sono provvisti di scantinato. L'altezza media dei fabbricati, dal piano marciapiede alla linea di gronda, risulta di m. 13,80 per tutti e due i tipi, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m. 2,10 per il piano scantinato e di m. 2,90 per i successivi piani.

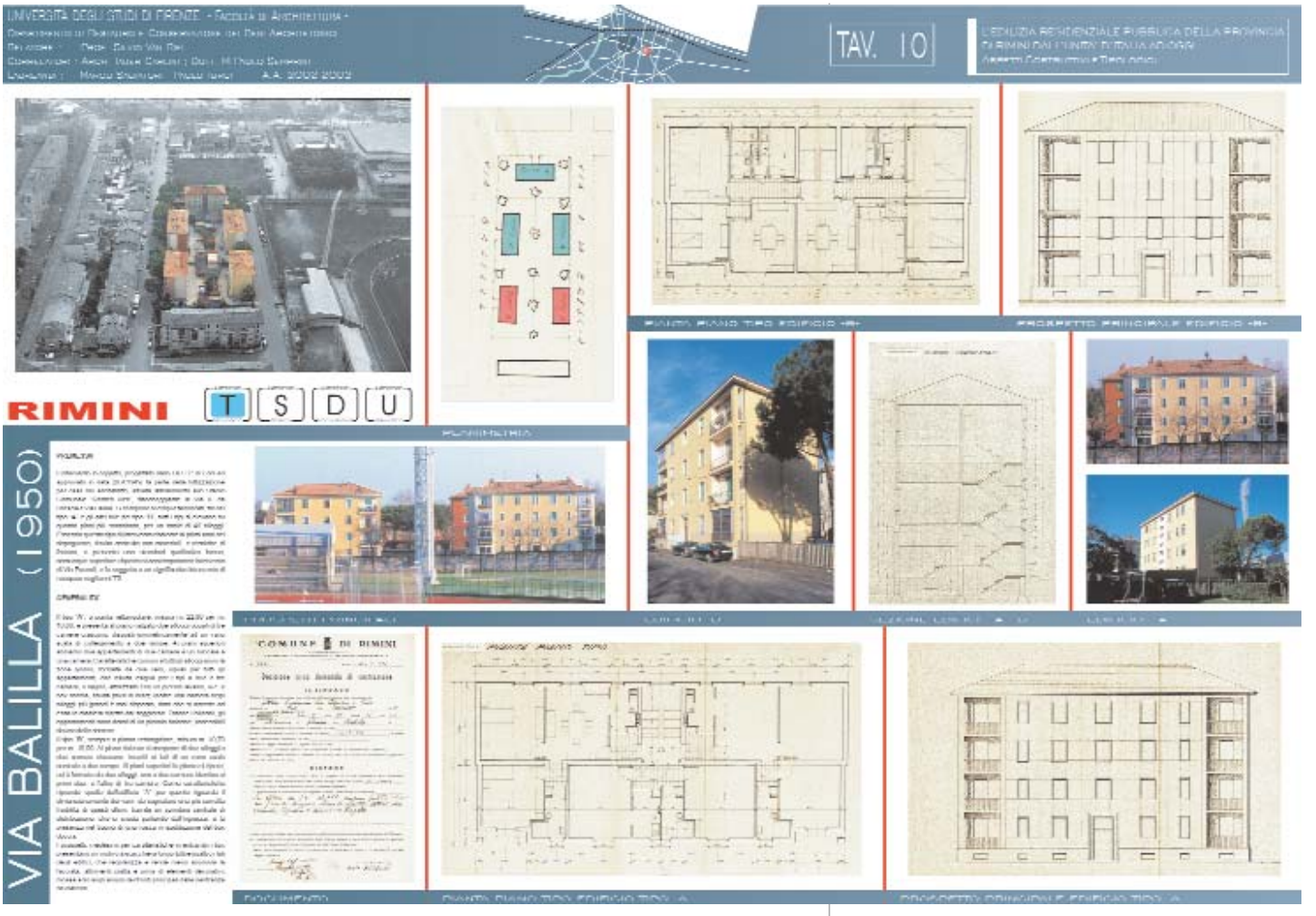
Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura mista con muratura perimetrale portante e pilastri travi in c.a. internamente

l'alloggio tipo B a 2 camere è così dimensionato		
ingresso-corridoio	mq	07,30
soggiorno-pranzo	mq	16,90
cucina	mq	06,72
camera matrim.	mq	17,48
camera	mq	12,73
ripostiglio	mq	00,64
servizio	mq	04,48
Tot. Superf. Utile	**mq**	**66,25**

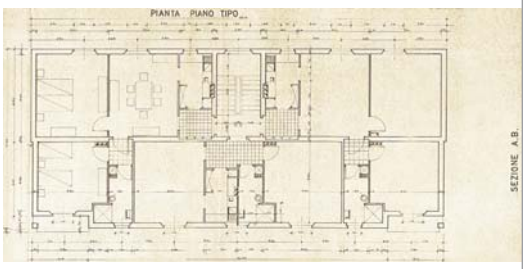
l'alloggio tipo B a 3 camere è così dimensionato		
ingresso-corridoio	mq	07,25
soggiorno-pranzo	mq	17,55
cucina	mq	06,72
camera matrim.	mq	17,48
camera	mq	12,73
camera	mq	10,20
ripostiglio	mq	00,64
servizio	mq	04,48
Tot. Superf. Utile	**mq**	**77,05**

- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate tipo "Kervit"
- intonaci interni in malta di calce idraulica
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio
- parapetti delle logge in ringhiera di ferro





Prospetto fronte principale tipo "B" - 1951



Pianta piano tipo edificio "B" - 1951

RIMINI
ZONA LAGOMAGGIO

L'intervento in oggetto, approvato con licenza edilizia nel 1951, è parte integrante del programma di lottizzazione INA Casa denominato "Lagomaggio" dal nome della strada che lo attraversa, posizionato a Sud rispetto al centro di Rimini, nei pressi della Caserma militare. Si compone di tre fabbricati rettangolari disposti in linea lungo una via di lottizzazione. Tutti gli edifici si elevano su tre piani più scantinato seminterrato, e si compongono di due alloggi per piano, tranne uno che presenta tre alloggi nei due piani superiori, e sono serviti da un vano scala centrale a due rampe.
Gli alloggi sono sufficientemente dimensionati, con un vano per il pranzo e relativo ambiente separato adibito a cucina, servizio dotato di box doccia, carente di bidet. Il primo tipo, detto "A", misura m. 20,30 per 9,95, presenta due alloggi simmetrici a tre camere al piano terra, mentre sui due piani superiori abbiamo tre alloggi di taglio più piccolo. Rispetto al tipo "A" è qui presente un disimpegno di distribuzione per la zona notte, anche se una camera risulta essere ancora comunicante direttamente con la zona giorno. Ai piani superiori abbiamo due alloggi con due camere e uno a una camera per piano. Il prospetto differisce nella forma rispetto al tipo "B", anche se presenta le stesse scelte di rivestimento di facciata, con corsi in laterizio a vista, qui presenti anche sul retro. Il secondo tipo detto "B" misura m. 23,00 per m. 10,00, si compone di due appartamenti uguali disposti simmetricamente per piano, di tre camere ciascuno. Dall'ingresso si accede direttamente ad un corridoio centrale di distribuzione alle varie stanze, senza una corretta separazione tra zona notte e giorno. Esternamente il fronte principale si presenta simmetrico in ogni suo elemento, con corsi di laterizio a vista a lato dei piani superiori, mantre il retro dell'edificio è piatto ed anonimo, privo di elementi decorativi di rivestimento. Una particolarità di questi edifici è il doppio ingresso centrale sul vano scala.
I suddetti stabili sono provvisti di scantinato. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 10,70, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m. 2,10 per il piano scantinato e di m. 2,90 per i successivi piani.
Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:
- struttura mista con muratura perimetrale

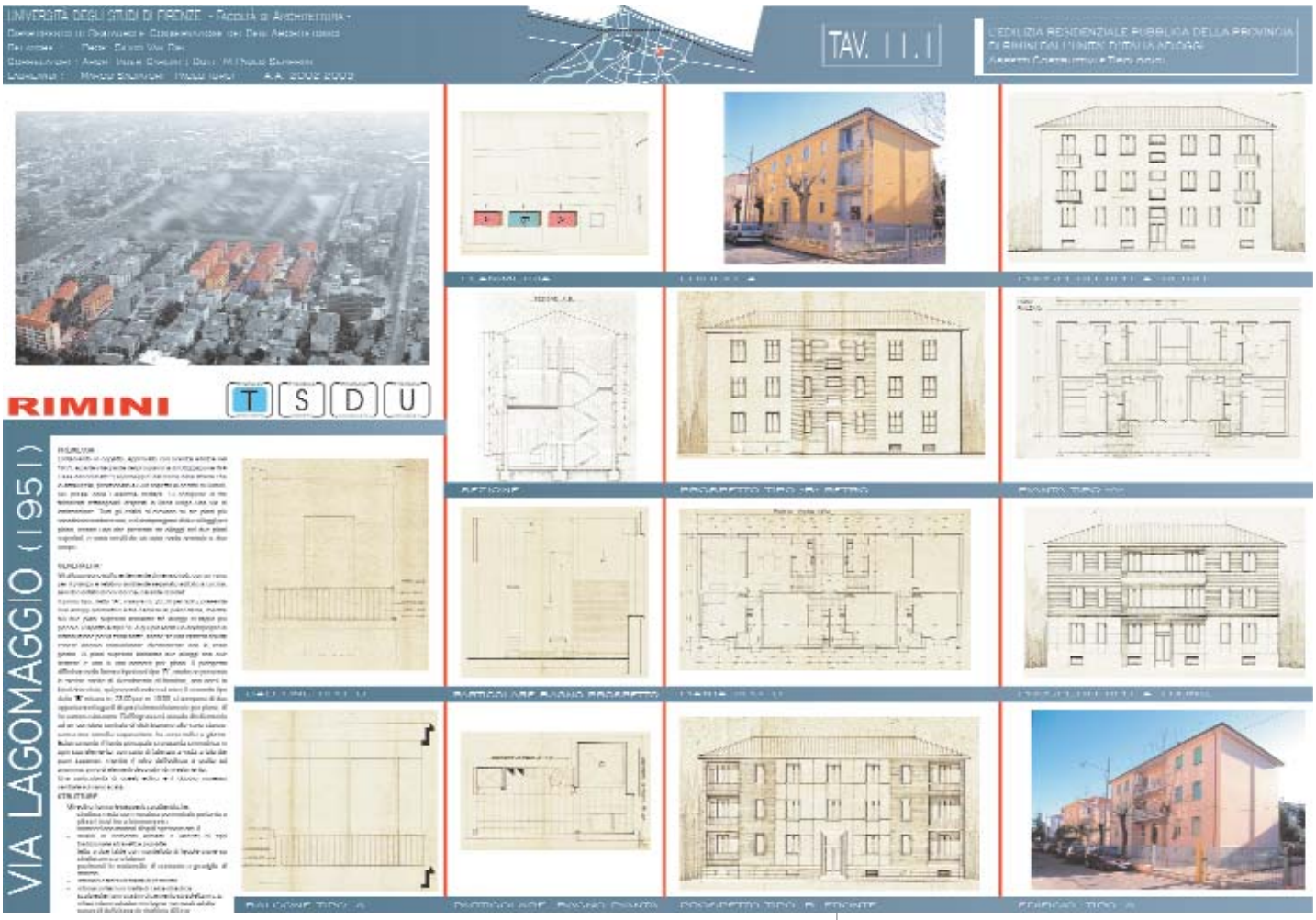
l'appartamento tipo B a 1 camera è così dimensionato		
ingresso	mq	04,42
soggiorno-pranzo	mq	17,10
cucina	mq	05,32
camera matr.	mq	18,55
servizio	mq	04,75
Tot. Superf. Utile	**mq**	**50,14**

l'appartamento tipo B a 2 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	03,14
soggiorno-pranzo	mq	17,95
cucina	mq	05,32
disimpegno	mq	01,88
camera matr.	mq	17,48
camera	mq	14,10
servizio	mq	04,91
Tot. Superf. Utile	**mq**	**64,78**

l' appartamento tipo A di 3 camere è così dimensionato		
ingresso-corridoio	mq	08,54
soggiorno-pranzo	mq	17,29
cucina	mq	05,40
camera matrim.	mq	17,10
camera	mq	09,52
camera	mq	07,50
servizio	mq	04,85
Tot. Superf. Utile	**mq**	**70,02**

l'appartamento tipo B a 3 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	03,02
soggiorno-pranzo	mq	17,95
cucina	mq	05,32
disimpegno	mq	01,88
camera matr.	mq	19,34
camera	mq	17,48
camera	mq	14,10
servizio	mq	04,91
Tot. Superf. Utile	**mq**	**84,00**

portante e pilastri travi in c.a. internamente;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate tipo "Kervit";
- intonaci esterni in malta di cemento;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti delle logge in ringhiera di ferro.





RIMINI
ZONA LAGOMAGGIO



Veduta fronte principale edificio tipo "B" ,1953



Prospetto fronte principale tipo "A" - 1953

L'intervento in oggetto, approvato con licenza edilizia nel 1953, è parte integrante del programma di lottizzazione INA Casa denominato "Lagomaggio" dal nome della strada che lo attraversa, posizionato a Sud rispetto al centro di Rimini, nei pressi della Caserma militare. Si compone di sei blocchi rettangolari , tre del tipo detto "A" che si innalzano su 4 piani più scantinato per un totale di 16 alloggi per blocco, e di tre del tipo "B" di tre piani e relativo scantinato per complessivi 6 alloggi per blocco, disposti a fianco della strada di lottizzazione.

Il tipo "A", a pianta rettangolare della misura di m. 34,62 per m. 9,50, si compone di quattro alloggi con le medesime caratteristiche per piano, disposti ai lati a due a due dei rispettivi vani scala a due rampe. Si compongono di una zona giorno formata da un vano adibito a soggiorno-pranzo con annesso vano cucina, mentre la zona notte, correttamente separata da un disimpegno, si compone di due camere adeguatamente dimensionate e dal relativo servizio, sottodimensionato dato il tipo di alloggio, per di più sprovvisto di bidet. Ogni appartamento dispone di due logge . Il prospetto non presenta particolarità degne di nota nelle decorazioni superficiali, con finestre fornite di persiane di tipo comune a due ante.

Il tipo "B" è di dimensioni minori, e misura m. 21,60 per m. 10,70, è formato da due alloggi per piano, con vano scala centrale, e presenta una zona giorno con ambiente adibito a soggiorno-pranzo, e vano cucina annesso ed indipendente, e tre camere da letto, due delle quali ben distinte dalla zona giorno, mentre all'altra si accede direttamente dal corridoio centrale che parte dall'ingresso. Il servizio è correttamente dimensionato, anche in questo caso manca un accessorio importante come il bidet. Il prospetto si presenta

l' alloggio tipo A di 2 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	04,13
soggiorno-pranzo	mq	19,47
cucina	mq	06,27
camera matrim.	mq	14,70
camera	mq	12,36
disimpegno	mq	02,08
servizio	mq	03,04
Tot. Superf. Utile	**mq**	**62,05**

l'alloggio tipo B a 3 camere è così dimensionato		
ingresso-corridoio	mq	07,07
soggiorno-pranzo	mq	13,86
cucina	mq	10,01
disimpegno	mq	02,40
camera matr.	mq	18,04
camera doppia	mq	18,04
camera	mq	14,08
servizio	mq	04,48
Tot. Superf. Utile	**mq**	**87,98**

privo di elementi e materiali qualitativamente rilevanti; da segnalare solamente le persiane scorrevoli su binari presenti nei loggiati mentre nelle altre aperture vetrate l'oscuramento è effettuabile tramite serrande avvolgibili di tipo comune. I suddetti stabili sono provvisti di scantinato. L'altezza media del fabbricato A dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 13,70, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m. 2,00 per il piano scantinato e di m. 3,00 per i successivi piani. Il tipo B invece ha un'altezza complessiva di m. 11,10, e presenta le medesime misure del tipo A per quanto riguarda le altezze dei locali interni. La copertura è a due falde formata da tegole piane, con inclinazione del 35%.

Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura mista con muratura perimetrale portante e pilastri travi in c.a. internamente;
- tramezzi con mattoni di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte ;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e gra-

niglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate tipo "Kervit";
- intonaci esterni in malta di cemento;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti delle logge in ringhiera di ferro.





RIMINI
ZONA LAGOMAGGIO



Veduta fronte secondario tipo 5 piani, 1955

Il complesso residenziale in esame, approvato in data 21.4.1955, progettato dall'Arch. Enea Manfredini, fa parte del programma di finanziamento per l'edilizia popolare "INA Casa", ed è ubicato lungo la via Lagomaggio, nelle immediate vicinanze del complesso della Caserma militare di Rimini. Si compone di un edificio di 5 piani prospiciente a via Roma e di n. 3 edifici su tre piani, due dei quali sono accoppiati in serie, nella restante lottizzazione verso via Lagomaggio.
Il blocco a 5 piani presenta una disposizione interna che si ripete su ogni piano ed è formata da 4 alloggi per piano, serviti a coppia dai due vani scala a due rampe. Sono presenti due tipi di alloggi, rispettivamente a una e due camere da letto, discretamente dimensionati per il tipo di intervento e con standard abitativi sufficienti, con un servizio privo di bidet e una zona giorno formata da un vano soggiorno-pranzo e uno adibito a cucina. I tre blocchi a 3 piani presentano le stesse peculiarità costruttive di quello a 5 piani, con l'unica eccezione di avere gli alloggi alle due estremità dotati di una camera in più, aggiunta che regolarizza la volumetria d'insieme dei fabbricati rispetto alla versione più alta. La disposizione interna degli alloggi ripete quella dell'edificio a 5 piani, con 4 alloggi per piano, che qui si presentano tutti del tipo a due camere, uguali fra loro.
I fabbricati si presentano a pianta rettangolare, tutti misurano m. 34,62 per 9,50. L'altezza del tipo a 5 piani dal marciapiede alla linea di gronda è di m. 16,90, mentre per il tipo a tre piani è di m. 10,50. L'altezza dei piani interni è di m. 3,00, e di m. 2,40 per lo scantinato. La copertura e del tipo a due falde con tegole piane, dalla pendenza del 35%. I prospetti presentano le medesime caratteristiche nell'utilizzo dei materiali e nei dettagli costruttivi, con loggiati incassati nel corpo di fabbrica e

gli alloggi a 1 camera sono così dimensionati		
soggiorno-pranzo	mq	19,46
cucina	mq	06,12
ingresso	mq	04,00
disimpegno	mq	02,10
camera matrim.	mq	12,60
servizio	mq	02,96
Tot. Superf. Utile	**mq**	**47,24**

gli alloggi a 2 camere sono così dimensionati		
soggiorno-pranzo	mq	19,46
cucina	mq	06,12
ingresso	mq	04,00
disimpegno	mq	02,10
camera matrim.	mq	14,70
camera	mq	12,60
servizio	mq	02,96
Tot. Superf. Utile	**mq**	**61,94**

finestre dotate di persiane a due ante.
Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:
- struttura mista con muratura perimetrale portante e pilastri, travi interne in c.a.;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate tipo "Kervit";
- intonaci esterni in malta di cemento;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti dei balconi in ringhiera di ferro e vetro retinato stampato.


TAV. 11.3
RIMINI
A S D U
VIA LAGOMAGGIO (1955)
COMUNE DI RIMINI



RIMINI
ZONA LAGOMAGGIO



Veduta fronte principale tipo "in linea" lungo la via Giuliano, 1958



Veduta laterale sulla via Giuliano edificio a "L", 1961.

L'intervento in oggetto si compone di due fabbricati, realizzati in tempi diversi, il primo iniziato nel 1958, l'altro nel 1961, e con essi si conclude l'operato dell'Istituto INA Casa nel quartiere "Lagomaggio". Sono disposti in linea frontalmente alla strada di lottizzazione perpendicolare alla via Lagomaggio. Il primo edificio, che misura m. 63,00 per m. 12,10, che indicheremo per semplicità tipo "A", è formato da 6 alloggi di 2 e 3 camere rispettivamente per piano, per complessivi 18 appartamenti disposti "in linea". Il secondo tipo, che chiameremo "B", si compone di 2 alloggi per piano sempre di 2 e 3 camere da letto, per un totale di 8 alloggi, e la pianta di questo edificio è a "L", coi lati misuranti m. 16,85 e m. 14,35 rispettivamente.

Gli alloggi del tipo "A" sono ben dimensionati per il tipo di intervento, con standard qualitativi discreti. Si accede ad essi tramite tre vani scala a due rampe, che servono una coppia di appartamenti ciascuno. Gli alloggi sono simili come volumetria interna e la disposizione della zona giorno si ripete nei due tipi. La zona notte risulta correttamente separata dai restanti ambienti, con un bagno ben dimensionato, che presenta la caratteristica positiva di avere i relativi servizi separati. Ogni appartamento è fornito di balconi su tutti e due i lati. Il prospetto si presenta movimentato volumetricamente, con corsi di mattoni a vista sulla facciata.

Il tipo "B" presenta una forma esterna a "L", a chiudere l'angolo Nord-Ovest di lottizzazione. Gli alloggi sono sufficientemente dimensionati, con una zona giorno composta due vani, uno per la cucina, ove è possibile pranzare, e l'altro per il soggiorno, separati dal corridoio centrale di distribuzione. La zona notte è parzialmente distinta da quella a giorno nel tipo a due camere, mentre nel tipo a tre è giustamente separata. Il servizio è unico per ogni alloggio, e privo di un accessorio importante come il bidet. Il soggiorno può disporre inoltre di un balcone abbastanza profondo. I suddetti stabili sono provvisti di scantinato. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 10,82 per il tipo A e m. 14,19 per il tipo B, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m. 2,20 per il piano scantinato e di m. 2,90 per i

l'alloggio tipo A di 2 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	04,20
soggiorno-pranzo	mq	20,10
cucina abitabile	mq	09,60
camera matrim.	mq	17,94
camera	mq	13,60
disimpegno	mq	06,40
ripostiglio	mq	02,60
servizi	mq	06,15
Tot. Superf. Utile	**mq**	**80,59**

l'alloggio tipo A a 3 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	05,44
soggiorno-pranzo	mq	20,00
cucina abitabile	mq	09,60
camera matr.	mq	17,48
camera	mq	13,26
camera	mq	08,64
disimpegno	mq	05,82
ripostiglio	mq	03,26
servizi	mq	05,95
Tot. Superf. Utile	**mq**	**89,45**

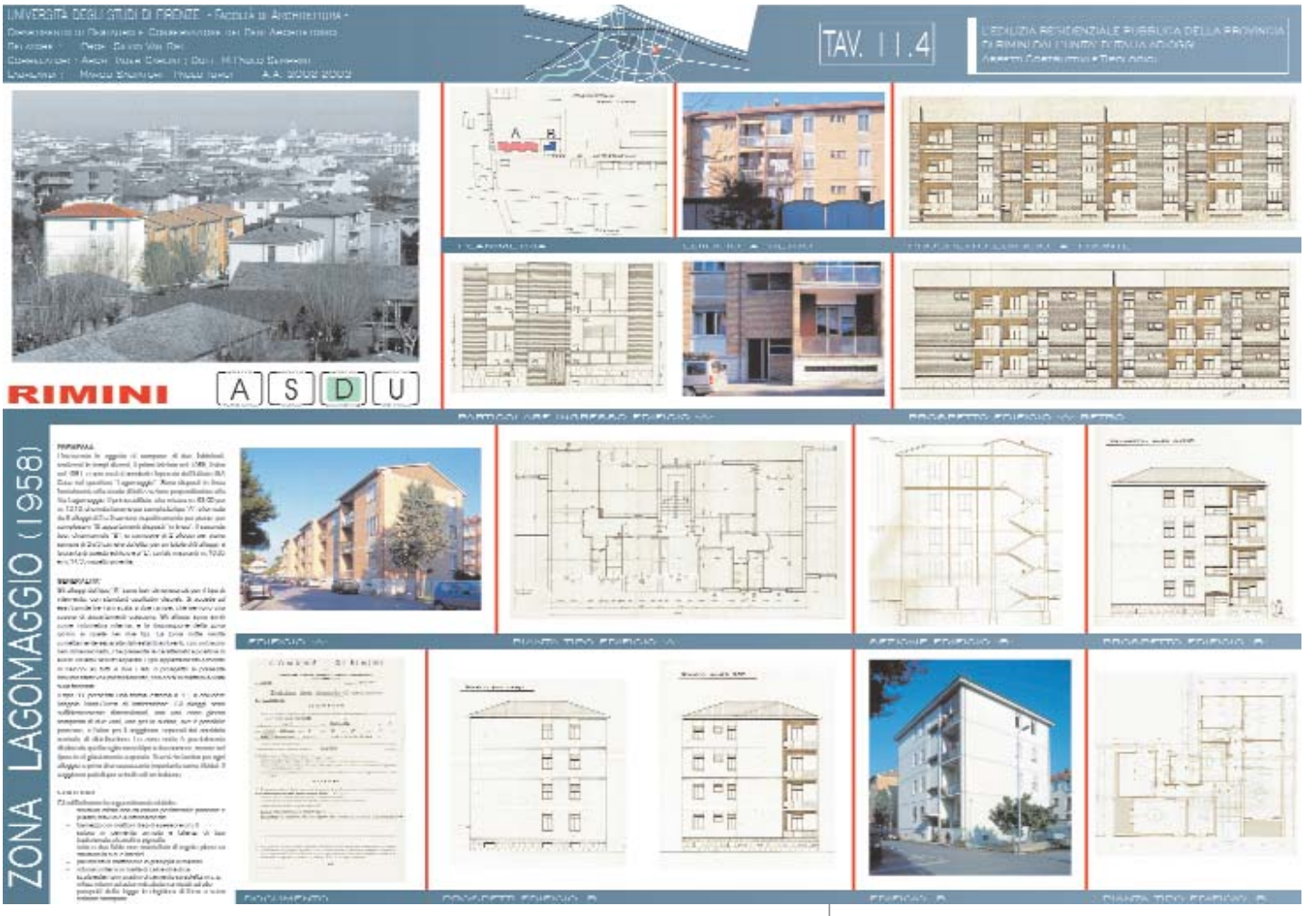
l'alloggio tipo B a 2 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	05,18
soggiorno-pranzo	mq	18,72
cucina abitabile	mq	08,37
camera matr.	mq	15,48
camera	mq	08,85
disimpegno	mq	03,02
servizio	mq	03,95
Tot. Sup. Utile	**mq**	**63,57**

l'alloggio tipo B a 3 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	03,60
soggiorno-pranzo	mq	17,21
cucina abitabile	mq	09,50
camera matr.	mq	16,10
camera	mq	12,60
camera	mq	09,62
disimpegno	mq	03,70
servizio	mq	03,65
Tot. Superf. Utile	**mq**	**75,98**

successivi piani per il tipo A, e m. 2,10 per il piano scantinato e m. 3,00 per gli altri per il tipo B.

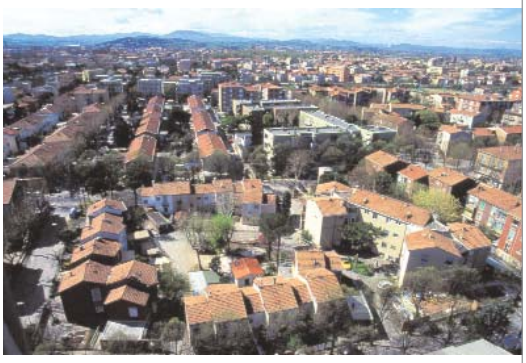
I due edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura mista con muratura perimetrale portante e pilastri, travi interne in c.a.;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate tipo "Kervit";
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio
- parapetti delle logge in ringhiera di ferro e vetro retinato stampato





RIMINI
INA SAN GIULIANO



Vista panoramica generale Quartiere INA Casa "Porto" a San Giuliano di Rimini

L'intervento edilizio qui in esame, realizzato INA Casa in collaborazione con lo IACP di Forlì, denominato "Quartiere Porto", è localizzato a San Giuliano di Rimini, vicino appunto al porto di Rimini. Venne eseguito in due fasi distinte, la prima datata 1953 riguarda le case a schiera progettate dall'Arch. Enea Manfredini e i tre fabbricati a 3 piani dell'Arch. Ferdinando Bruschi, per un totale di n. 92 alloggi, mentre del 1956 sono tutte le altre realizzazioni, per altri 202 alloggi, progettate dall'Ing. A. Antonelli e dall'Arch. P.M. Lugli, per un totale di n. 294 alloggi, atti ad ospitare 1.260 persone complessivamente.
Sono qui presenti diverse tipologie edilizie, a schiera, in linea, a torre ecc., con aggregazioni di casette a 2 piani fino ad edifici alti 6 piani. Caratteristica comune ad ogni singolo intervento sono la dotazione di ampi spazi aperti quasi sempre sistemati a verde con piantumazione di alberi ad alto fusto tutt'attorno agli edifici, e lo sforzo nel ricreare forme urbane a misura d'uomo, con la formazione di cortili e piazzette interne, servite da strade di pertinenza pedonali e non, in particolar modo nella seconda fase di completamento. Per quanto riguarda gli alloggi, possiamo affermare che nel complesso rispondono a standard qualitativi ed abitativi discreti dato il tipo di intervento, con ambienti ben dimensionati e correttamente disposti.

TIPOLOGIA	1°fase 1953	2°fase 1956	TOTALE
a schiera	37	14	51
fabb. 3 piani	55	99	154
fabb. 5 piani	0	44	44
torri	0	45	45
TOTALE	**92**	**202**	**294**

Tabella riassuntiva del numero alloggi per ogni tipologia edilizia presente nell'area di lottizzazione del Piano INA Casa di San Giuliano


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 12.1
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI CON L'UNITÀ D'ITALIA AD OGGI
RIMINI
A S D U
QUARTIERE DEL PORTO
PREMESSA
INACASA



RIMINI
INA SAN GIULIANO



Vista retro case a schiera tipo "A"

Questo intervento, redatto dall'Arch. Enea Manfredini per conto dello IACP di Forlì in data 11/04/1950, fu realizzato nel 1953 durante la 1° fase del Quartiere "Porto" a San Giuliano. Si compone di n. 37 alloggi disposti a schiera, 16 del tipo "A", a tre camere e 21 del tipo "B" a due camere, dotati di cortili privati cintati disposti sui fronti principali, affacciati ad Est.

Gli alloggi di tipo "A" riprendono lo schema sopradescritto, con la differenza che qui gli alloggi sono di dimensioni minori, con due camere da letto per una superficie utile di 84 mq per alloggio. Sono dotati di uno spazio esterno a loggia sull'ingresso principale. I due piani sono collegati da una scala a due rampe.

I prospetti evidenziano questa modularità d'insieme, con facciate intonacate lisce, tinteggiate di colore diverso per ogni singolo alloggio, invece l'altezza massima degli edifici dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 7,40, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m. 2,00 per il piano scantinato e di m. 3,00 per il piano superiore.

I quattro fabbricati di tipo "B" sono a pianta rettangolare misurante m. 30,30 X 8,20, sono formati dall'unione di 4 unità abitative, al piano terra sistemati a giorno mentre al piano superiore abbiamo 3 camere da letto e relativo servizio, per una superficie utile di 107 mq circa, collegati tramite una scala ad una rampa, da cui si accede ad un piano seminterrato a cantina. Le camere si affacciano tutte su balconi esterni.

Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura in muratura portante di mattoni pieni;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;

alloggio tipo "B" - 3 camere		
ingresso	mq	08,66
soggiorno	mq	21,39
pranzo	mq	10,73
cucina	mq	08,57
camera matrim.	mq	16,42
camera doppia	mq	12,38
camera doppia	mq	12,07
disimpegno	mq	05,36
servizio	mq	04,80
Tot. Superf. Utile	**mq**	**107,68**
Balconi	mq	11,60

alloggio tipo "A" - 2 camere		
ingresso	mq	07,60
soggiorno-pranzo	mq	15,84
cucina	mq	09,00
camera matrim.	mq	15,84
camera doppia	mq	13,86
disimpegno	mq	05,27
servizio	mq	04,75
Tot. Superf. Utile	**mq**	**83,90**
loggia ingresso	mq	07,62

- tetto a quattro falde con mantellato di coppi su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- intonaci esterni in malta di cemento e tinteggiatura;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- ringhiera di ferro in corrispondenza delle porte-finestre;
- balconi in c.a. e parapetti in ringhiera di ferro.


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
TAV. 12.2
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DAL 1° UNITO D'ITALIA AGLOGGI
RIMINI
A S D U
QUARTIERE DEL PORTO (1953)



RIMINI
INA SAN GIULIANO



Vista fronti principali casette a schiera affacciati sulla strada

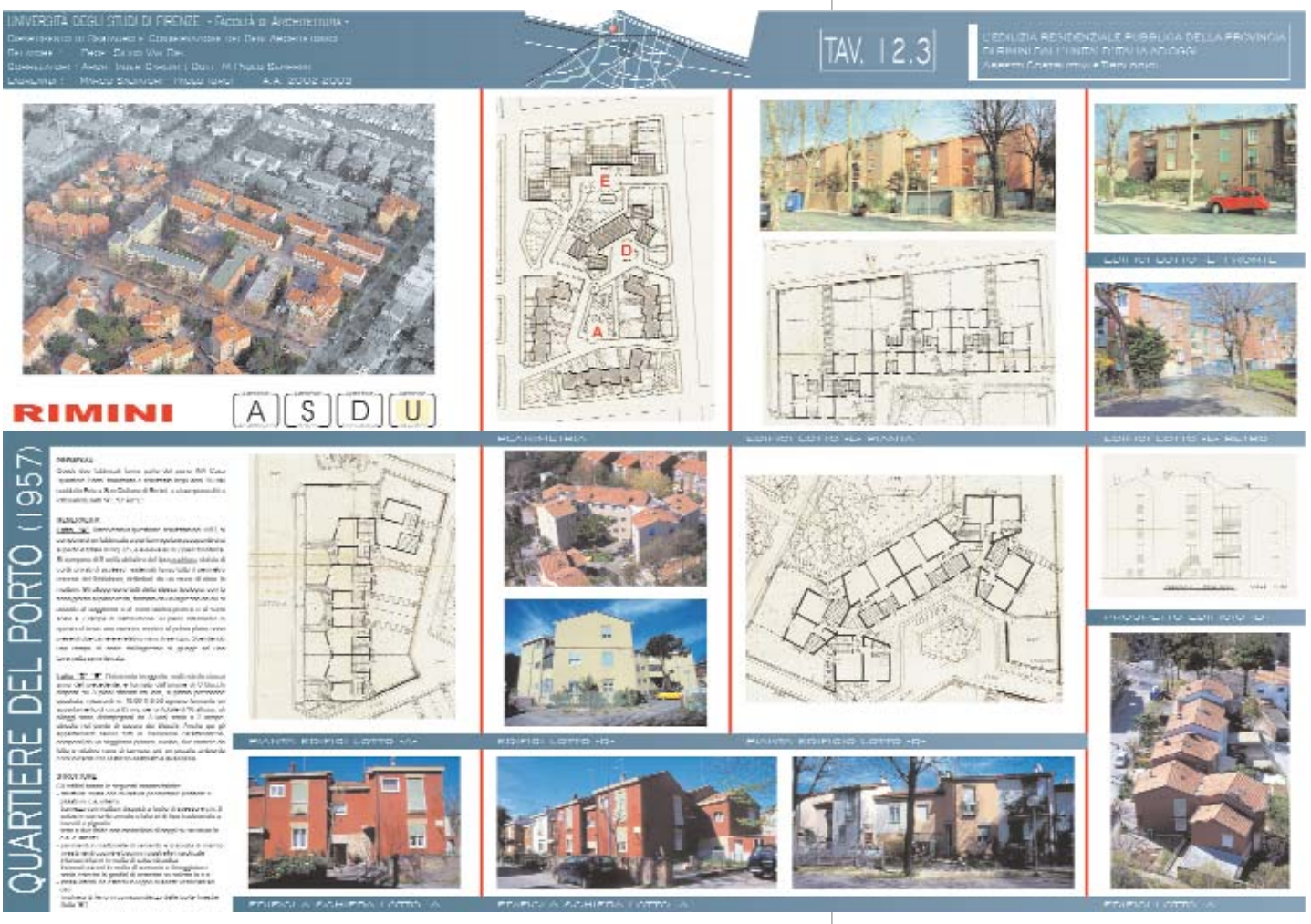
Questi due fabbricati fanno parte del piano INA Casa "quartiere Porto" finanziato e realizzato negli anni '50 dal suddetto Ente a San Giuliano di Rimini e si compone di 2 lotti distinti, detti "B" ed "E".

Lotto "B": l'intervento in questione, realizzato nel 1957, si compone di un fabbricato a pianta irregolare occupante una superficie totale di mq 325, e si eleva su 2 piani fuoriterra. Si compone di 5 unità abitative del tipo a schiera, dotate di cortili privati di accesso sistemati lungo tutto il perimetro esterno del fabbricato, delimitati da un muro di cinta in mattoni. Gli alloggi sono tutti della stessa tipologia, con la zona giorno al piano terra, formata da un ingresso da cui si accede al soggiorno e al vano cucina-pranzo e al vano scale a 2 rampe di distribuzione. Al piano intermedio di questa si trova una camera, mentre al primo piano sono presenti due camere e relativo vano di servizio. Scendendo una rampa di scale dall'ingresso si giunge ad una tavernetta seminterrata.

Lotto "E": l'intervento in oggetto, realizzato lo stesso anno del precedente, è formato dall'unione di 6 blocchi disposti su 3 piani sfalsati tra loro, a pianta pressoché quadrata, misuranti m. 10,00 X 9,50 ognuno formante un appartamento di circa 85 mq, per un totale di 18 alloggi. Gli alloggi sono disimpegnati da 3 vani scala a 2 rampe, ubicate nel punto di cesura dei blocchi. Anche qui gli appartamenti hanno tutti le medesime caratteristiche, composti da un soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto e relativo vano di servizio, più un piccolo ambiente comunicante con l'esterno destinato a lavanderia. L'altezza del fabbricato del lotto "B" dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 6,80, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m. 2,30 per la tavernetta e m. 3,00 per i piani successivi. L'altezza dell'edificio compreso nel lotto "B" dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 11,80, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m. 2,40 per il piano scantinato e di m. 3,00 per piani successivi.

Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura: mista con muratura perimetrale portante e pilastri in c.a. interni;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte ;
- tetto a due falde con mantellato di coppi su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- intonaci esterni in malta di cemento e tinteggiatura;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- ringhiera di ferro in corrispondenza delle porte-finestre (lotto "B");
- balconi in c.a. e parapetti in ringhiera di ferro (lotto "E").


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
TAV. 12.3
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DAL PUNTO DI VISTA ADOGGI
RIMINI
A S D U
QUARTIERE DEL PORTO (1957)
E
D
A



RIMINI
INA SAN GIULIANO



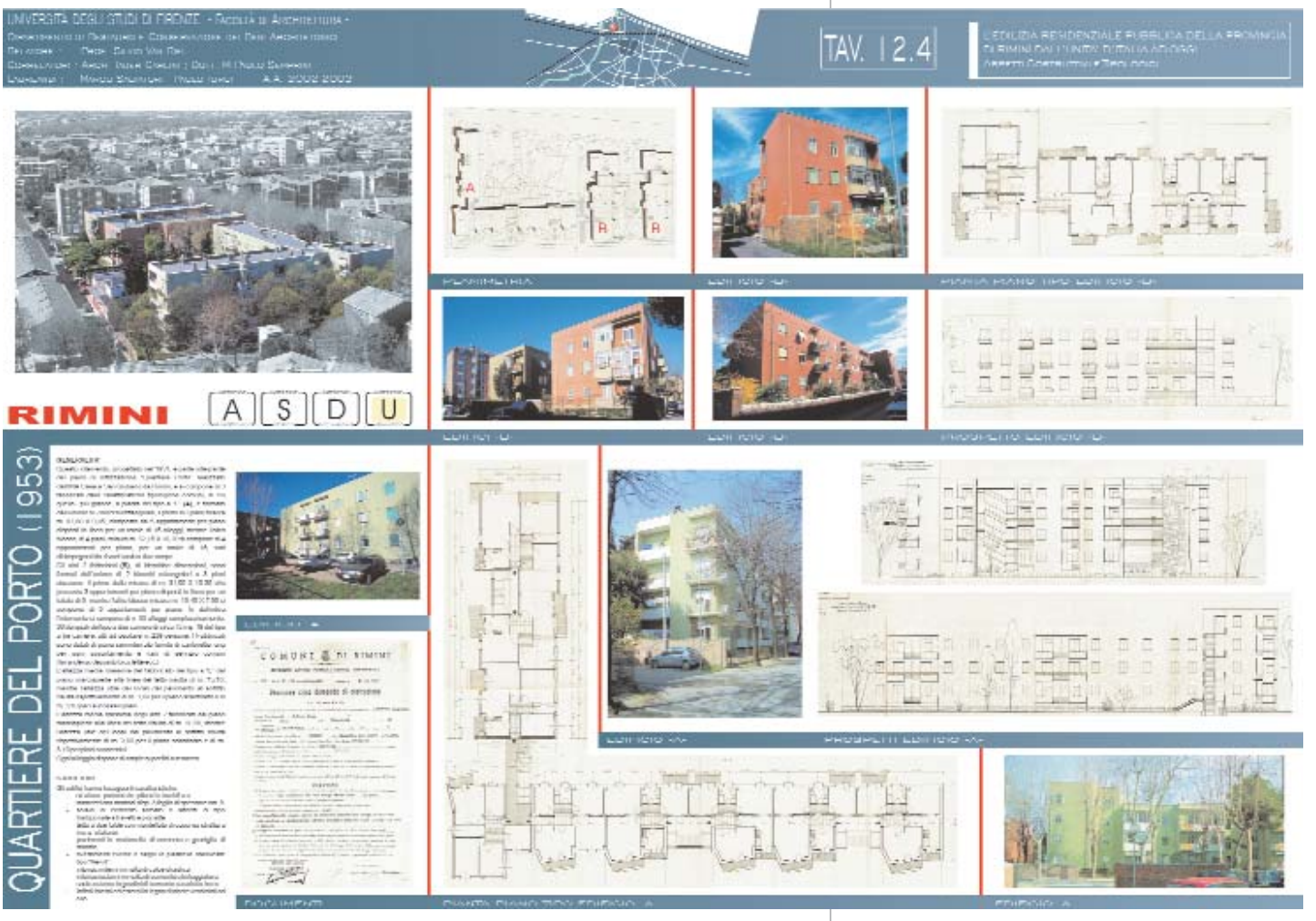
Veduta laterale dalla strada edificio

Questo intervento, progettato nel 1951 e realizzato nel 1954, è parte integrante del piano di lottizzazione "Quartiere Porto" realizzato dall'INA Casa a San Giuliano di Rimini e si compone di 3 fabbricati dalle caratteristiche tipologiche comuni, di cui quello più grande, a pianta del tipo a "L", è formato dall'unione di 2 blocchi rettangolari, il primo di 3 piani misura m. 62,80 X 9,85, composto da 5 appartamenti per piano disposti in linea per un totale di 15 alloggi, mentre l'altro blocco, di 4 piani, misura m. 32,15 X 10,20 si compone di 4 appartamenti per piano, per un totale di 16, tutti disimpegnati da 4 vani scala a due rampe. Gli altri 2 fabbricati, di identiche dimensioni, sono formati dall'unione di 2 blocchi rettangolari a 3 piani ciascuno, il primo della misura di m. 31,00 X 10,30 che presenta 3 appartamenti per piano disposti in linea per un totale di 9, mentre l'altro blocco misura m. 15,40 X 7,90 si compone di 3 appartamenti per piano. In definitiva l'intervento si compone di n. 55 alloggi complessivamente, 36 dei quali del tipo a due camere di circa 75 mq, 19 del tipo a tre camere, atti ad ospitare n. 239 persone. I Fabbricati sono dotati di piano seminterrato fornito di cantinette, una per ogni appartamento e vani di servizio comuni (lavanderia; deposito biciclette ecc.). L'altezza media massima del fabbricato del tipo a "L" dal piano marciapiede alla linea del tetto risulta di m. 15,10, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m. 3,00 per il piano scantinato e di m. 3,10 per i successivi piani. L'altezza media massima degli altri 2 fabbricati dal piano marciapiede alla linea del tetto risulta di m. 11,90, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m. 3,00 per il piano scantinato e di m. 3,10 per piani successivi.
Ogni alloggio dispone di ampie superfici a terrazzo.
Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in pilastri e travi di c.a.;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di coppi su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate tipo "Kervit";
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- intonaci esterni in malta di cemento e tinteggiatura;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti dei terrazzi in c.a. gettato a piè d'opera e ringhiera di ferro.

l'alloggio a 2 camere tipo è così dimensionato		
ingresso	mq	04,80
soggiorno + cucina	mq	30,20
camera matrim.	mq	17,08
camera doppia	mq	16,42
disimpegno	mq	02,60
servizio	mq	04,20
Tot. Sup. Utile	**mq**	**75,30**

l'alloggio a 3 camere tipo è così dimensionato		
ingresso	mq	04,50
soggiorno + cucina	mq	30,40
camera matrim.	mq	16,32
camera doppia	mq	13,20
camera singola	mq	10,24
disimpegno	mq	10,36
servizio	mq	04,20
Tot. Sup. Utile	**mq**	**89,22**


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 12.4
RIMINI
A S D U
QUARTIERE DEL PORTO (1953)



RIMINI
INA SAN GIULIANO



Vista sulla via Coletti edificio tipo "torre"

Vengono qui prese in esame due tipologie residenziali presenti nel Quartiere INA Casa a San Giuliano di Rimini, progettate dall'Ing. A. Antonelli e dall'Arch. P. M. Lugli, realizzate dallo IACP di Forlì nel 1957. La prima tipologia riguarda dei fabbricati a pianta irregolare, formati per aggregazione di varie cellule abitative aventi le medesime caratteristiche, disposte su 3 livelli sfalsati fra loro. Gli altri edifici sono del tipo a "torre", elevantesi su 5 piani più seminterrato, situati lungo la via Coletti.

I fabbricati "aggregati", sono formati dall'unione di due tipi di cellule abitative a pianta pressoché quadrata dai lati di m. 10,30 X 9,85 per uno e m. 11,25 X 9,60 per l'altro, con la scala a due rampe di raccordo ai 3 piani compresa nel perimetro del primo tipo, da cui si accede singolarmente ad ogni alloggio, con gli ingressi sistemati in corrispondenza di ogni tratto di rampa, così da avere dei piani sfalsati per ogni cellula.Gli alloggi sono di 2 tipi, il primo a 2 camere di circa 69 mq e l'altro a 3 camere di 84 mq, tutti forniti di balcone. Gli ambienti interni sono discretamente dimensionati e correttamente disposti, dotati di un unico servizio per alloggio. È presente una nicchia esterna comunicante con il balcone con funzione di lavanderia. L'altezza massima dell'edificio dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 12,85, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m. 2,25 per il piano scantinato e di m. 2,90 per piani successivi. Il tipo a "torre" è composto da 3 alloggi per piano, dei quali uno risulta sfalsato rispetto agli altri due, disimpegnati mediante un vano scala centrale a 2 rampe, per un totale di n. 15 appartamenti per fabbricato, 10 a due camere di circa 75 mq e 5 ad una camera di 60 mq, tutti forniti di ampi spazi esterni a terrazzo. Questo tipo esternamente si presenta con facciate in corsi di laterizio e telaio strutturale in c.a. a vista. L'altezza massima dell'edificio dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 16,90, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m. 2,40 per il piano scantinato e di m. 3,00 per piani successivi.

alloggio tipo "aggregati" - 3 camerea		
ingresso	mq	05,15
soggiorno	mq	18,85
cucina-pranzo	mq	10,80
camera matrim.	mq	14,10
camera doppia	mq	12,00
camera singola	mq	11,20
disimpegno	mq	06,00
servizio	mq	04,10
ripost.-lavanderia	mq	02,00
Tot. Superf. Utile	**mq**	**84,20**
Balcone	mq	05,10

alloggio tipo "aggregati" - 2 camere		
ingresso	mq	03,75
soggiorno-pranzo	mq	18,50
cucina	mq	03,95
camera matrim.	mq	17,20
camera doppia	mq	15,30
disimpegno	mq	03,95
servizio	mq	04,10
ripost.-lavanderia	mq	02,00
Tot. Superf. Utile	**mq**	**68,80**
Balcone	mq	07,62

Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura mista con muri perimetrali portanti, pilastri e travi in c.a. internamente;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a quattro falde con mantellato di coppi su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate;

- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- intonaci esterni in malta di cemento e tinteggiatura;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- ringhiera di ferro in corrispondenza delle porte-finestre;
- balconi in c.a. e parapetti in ringhiera di ferro.





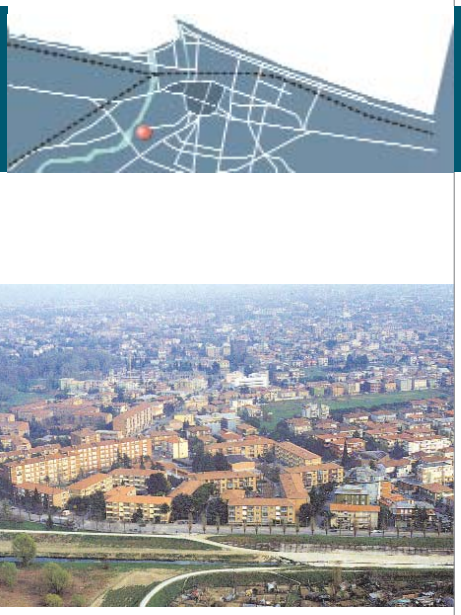
RIMINI
INA SAN GIULIANO



Veduta edificio tipo "B" situato in via Coletti

L'intervento in questione è formato da due edifici distinti, approvati con rilascio di licenza edilizia dal Comune di Rimini in data 15.10.1957 e realizzati dall'INA Casa. Sono ubicati lungo l'asse viario Rimini-Viserba, l'attuale via Coletti, ai confini dell'area di lottizzazione denominata "Quartiere Porto" a San Giuliano di Rimini.
Il fabbricato tipo "A", con una pianta a "L" dai lati esterni misuranti m. 33,40 X 22,80, si compone di due blocchi, uno più grande si eleva su 4 piani, mentre l'altro su 3, presenta 4 appartamenti per piano, 3 del tipo a tre camere di circa 90 mq ed 1 a due camere di 70 mq per un totale di n. 14 alloggi, destinati ad ospitare 62 persone complessivamente. Gli alloggi sono disimpegnati a coppia da 2 vani scala a due rampe.
Il fabbricato tipo "B" , a pianta irregolare, è formato dall'unione di 3 blocchi a pianta rettangolare; uno di questi è dotato di negozi al piano terra, e si elevano su di 5 piani, tranne il blocco mediano che è di 4 piani. Sono presenti degli alloggi di 2 tipologie, 3 ad una camera di circa 60 mq e 3 a due camere di mq 80 circa, per un totale di n. 26 alloggi, atti ad ospitare n. 78 persone. Gli alloggi sono disimpegnati da 3 vani scala a due rampe. I suddetti stabili sono provvisti di piano seminterrato, dove si trovano delle cantinette e lavatoi comuni di pertinenza agli alloggi. L'altezza media massima del fabbricato "A" dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 13,10, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m. 2,20 per il piano scantinato e di m. 2,80 per i successivi piani. L'altezza media massima del fabbricato "B" dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 17,15, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m. 2,20 per il piano scantinato, m. 3,90 per i negozi al piano terra e di m. 2,95 per i successivi piani. Per quanto riguarda i prospetti, il tipo "A" presenta una facciata intonacata, mentre il tipo "B" ha dei corsi di mattoni a vista lungo tutto il perimetro, intervallati da setti in c.a. a vista in corrispondenza del telaio strutturale e dei balconi.
Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:
- struttura portante in pilastri e travi di c.a.;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di coppi su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate tipo "Kervit";
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti delle logge in c.a. per il tipo "B"; ringhiera di ferro per il tipo "A".


TAV. 12.6
RIMINI
A S D U
QUARTIERE DEL PORTO (1957)

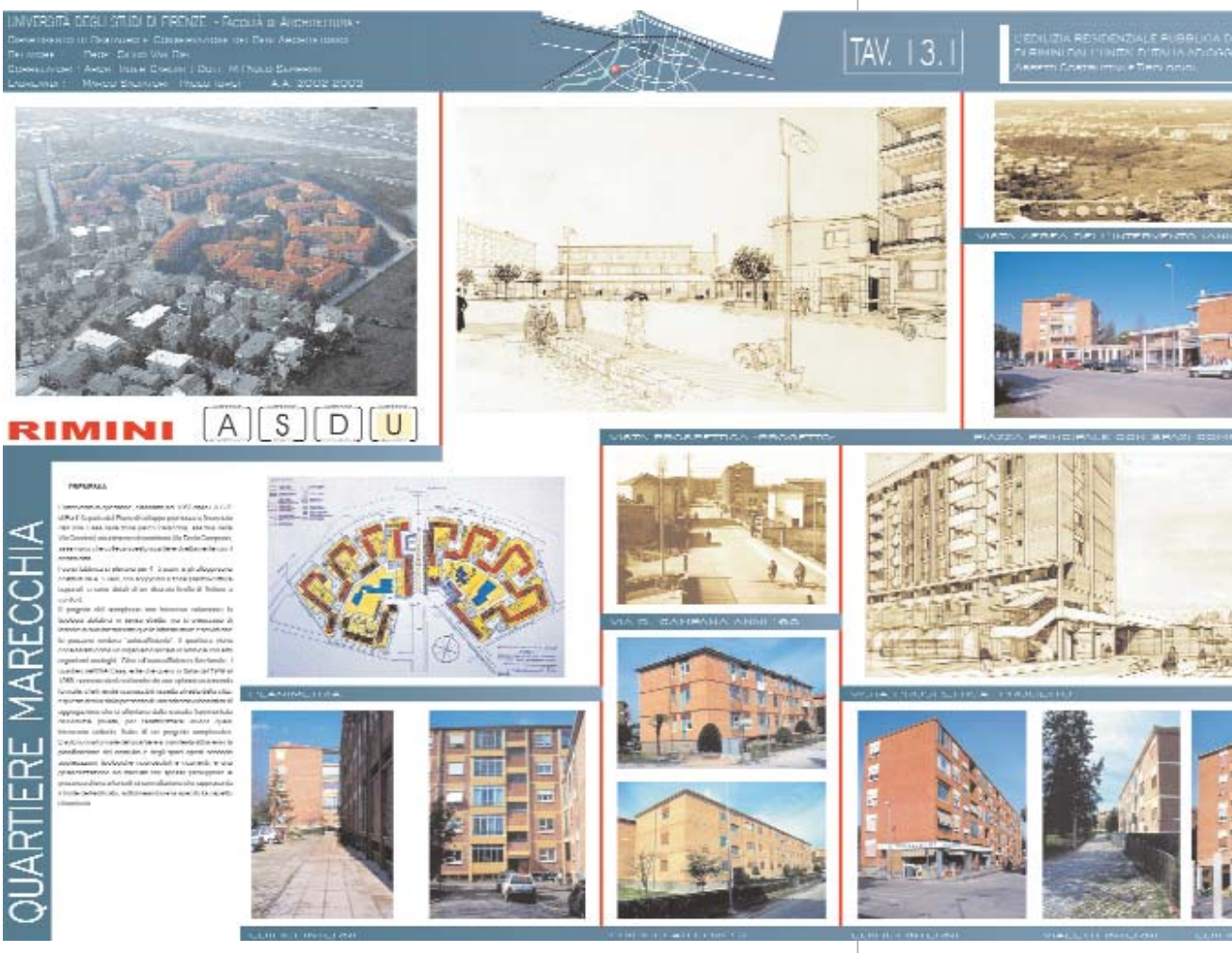


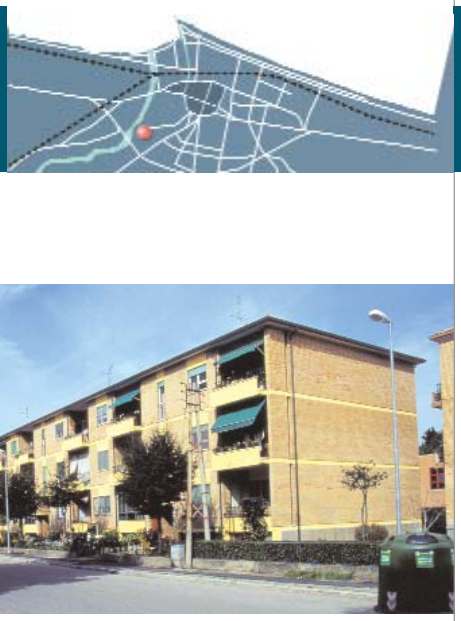
Veduta aerea Quartiere INA Casa "Marecchia". Sullo sfondo la città di Rimini

RIMINI
INA CASA MARECCHIA

L'intervento in questione, elaborato nel 1957 dallo I.A.C.P. di Forlì, fa parte del Piano di sviluppo promosso e finanziato dall' INA Casa nella zona parco Marecchia, alla fine della via Condotti, attualmente denominata via Dario Campana, asse viario che collega questo quartiere direttamente con il centro città. Il piano si sviluppa su un'area di 8,6 ha, realizzando complessivamente 2.720 vani pari a 526 alloggi. Nella fase di progettazione un vincolo fu imposto dalla previsione della strada di circonvallazione raccordante la S.S. "Adriatica" con la via Emilia, che avrebbe attraversato il complesso proprio nel centro. Questo porta a progettare due nuclei simili collegati da un sistema formato da una strada parallela e da un cavalcavia pedonale. In sede esecutiva fu ottenuto lo spostamento della strada e si dovette, quindi, adattare la planimetria originale alla nuova situazione: rimase, però, la divisione del quartiere in due nuclei. I corpi fabbrica si elevano per 3-5 piani, e gli alloggi sono costituiti da 4-5 vani, con soggiorno e zona pranzo-cottura separati, e sono dotati di un discreto livello di finiture e comfort.

Il progetto del complesso non interessa solamente la tipologia abitativa in senso stretto, ma si preoccupa di inserire al suo interno tutte quelle infrastrutture e servizi che lo possano rendere "autosufficiente": scuola materna ed elementare, centro sociale, mercato coperto, 14 negozi di cui cinque con alloggio. Il quartiere così realizzato viene a formare un organismo sociale in simbiosi con altri organismi analoghi. Oltre all'autosufficienza funzionale, i quartieri dell'INA Casa, ente che operò in Italia dal 1949 al 1963, sono caratterizzati anche da una spiccata autonomia formale, che li rende riconoscibili rispetto al resto della città, e questo deriva dalla presenza di uno schema urbanistico di aggregazione che si allontana dalla crescita frammentata dell'edilizia privata, per caratterizzarsi, invece, quale intervento unitario, frutto di un progetto complessivo. L'autonomia formale del quartiere si manifesta attraverso la pianificazione del costruito e degli spazi aperti secondo aggregazioni tipologiche riconoscibili e ricorrenti e una gerarchizzazione dei tracciati, che spesso presuppone la presenza di una arteria di circonvallazione che rappresenta il limite dell'edificato, sottolineandone la specificità rispetto al contesto.


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 13.1
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DAL 1° INTERVENTO DI TIPO ACLOGO
RIMINI
A S D U
QUARTIERE MARECCHIA



Veduta fronte principale edificio tipo "N", 1957

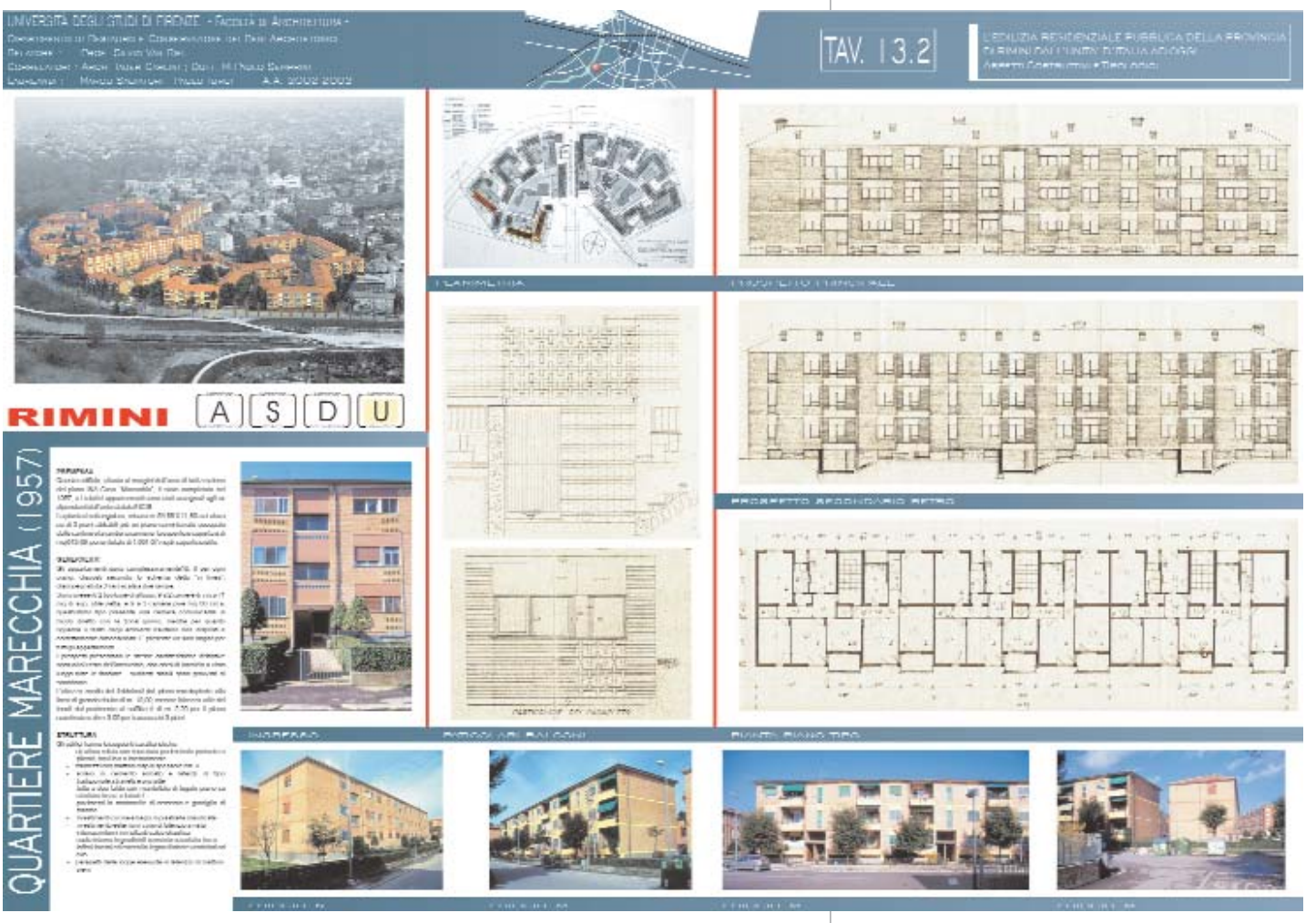
RIMINI
INA CASA MARECCHIA

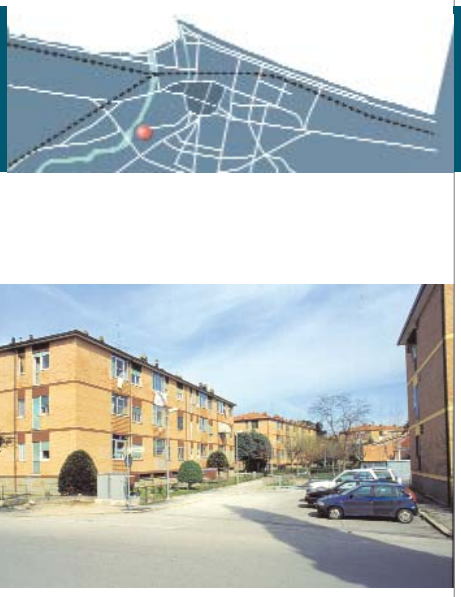
Questo edificio, situato ai margini dell'area di lottizzazione del piano INA Casa "Marecchia", è stato completato nel 1957 e i relativi appartamenti sono stati assegnati agli ex dipendenti dell'ente statale INCIS. La pianta è rettangolare, misura m. 54,55 X 11,80 e si eleva su 3 piani abitabili più un piano seminterrato occupato dalle cantine e lavanderia comune, la superficie coperta è di mq 643,69, per un totale di 1.931,07 mq di superficie utile. Gli appartamenti sono complessivamente 18, 6 per ogni piano, disposti secondo lo schema detto "in linea", disimpegnati da 3 vani scala a due rampe.
Sono presenti 2 tipologie di alloggi, 9 a 2 camere di circa 71 mq di sup. utile netta, e 9 a 3 camere di mq 88 circa, quest'ultimo tipo presenta una camera comunicante in modo diretto con la zona giorno, mentre per quanto riguarda il resto degli ambienti risultano ben disposti e correttamente dimensionati. È presente un solo bagno per tutti gli appartamenti. I prospetti presentano le stesse caratteristiche distintive comuni al resto dell'intervento, con corsi di laterizio a vista lungo tutte le facciate. I suddetti stabili sono provvisti di scantinato. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 10,90, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m. 2,20 per il piano scantinato e di m. 3,00 per i successivi 3 piani.
Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura mista con muratura perimetrale portante e pilastri travi in c.a. internamente;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate;
- rivestimento esterno in corsi di laterizio a vista;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala interna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti delle logge eseguite in laterizio di mattoni pieni.

l' alloggio di 2 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	04,68
soggiorno	mq	15,84
cucina-pranzo	mq	09,05
camera matrim.	mq	15,75
camera doppia	mq	16,65
disimpegno	mq	02,94
servizio	mq	04,21
Tot. Superf. Utile	**mq**	**70,82**
logge, balconi	mq	09,25

l'alloggio a 3 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	05,64
soggiorno	mq	15,75
cucina-pranzo	mq	11,20
camera matrim.	mq	17,42
camera doppia	mq	14,40
camera singola	mq	11,18
disimpegni	mq	05,84
servizio	mq	04,20
Tot. Sup. Utile	**mq**	**87,70**
logge, balconi	mq	09,25


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 13.2
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITÀ D'ITALIA AD OGGI
RIMINI
A S D U
QUARTIERE MARECCHIA (1957)



Veduta d'insieme edifici tipo "I"

RIMINI
INA CASA MARECCHIA

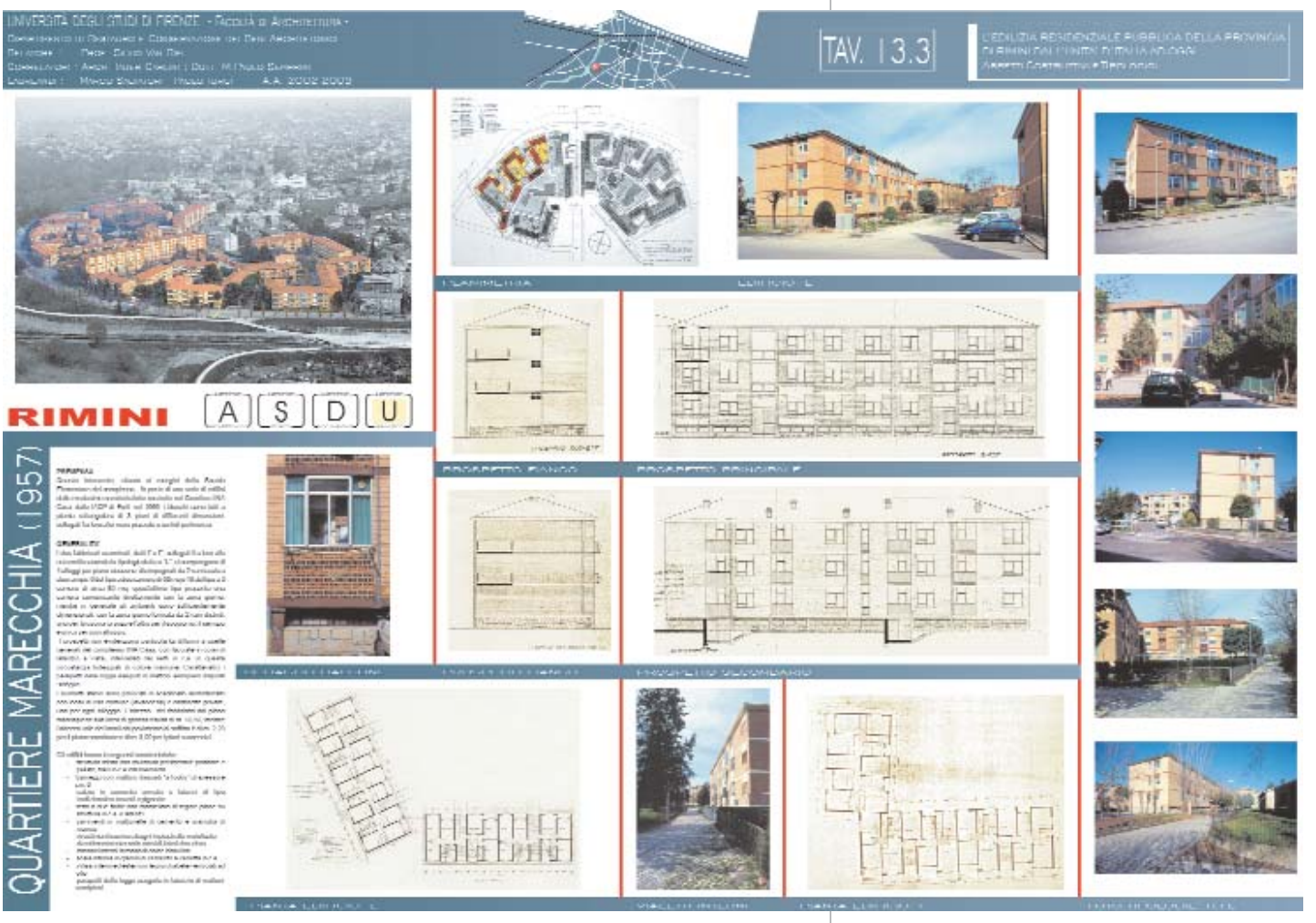
Questo intervento, situato ai margini della Scuola Elementare del complesso, fa parte di una serie di edifici dalle medesime caratteristiche costruite nel Quartiere INA Casa dallo IACP di Forlì nel 1966. I blocchi sono tutti a pianta rettangolare di 3 piani di differenti dimensioni, collegati fra loro a formare piazzole e corti di pertinenza. I due fabbricati esaminati, detti I' e I", collegati fra loro alle estremità secondo la tipologia detta a "L", si compongono di 4 alloggi per piano ciascuno, disimpegnati da 2 vani scale a due rampe, 6 del tipo a due camere di 68 mq e 18 del tipo a 3 camere di circa 85 mq, quest'ultimo tipo presenta una camera comunicante direttamente con la zona giorno, mentre in generale gli ambienti sono sufficientemente dimensionali, con la zona giorno formata da 2 vani distinti, uno per la cucina-pranzo e l'altro per il soggiorno; il servizio è unico per ogni alloggio.

I prospetti non evidenziano particolarità difformi a quelle generali del complesso INA Casa, con facciate in corsi di laterizio a vista, intervallati dai setti in c.a. in questa circostanza tinteggiati di colore marrone. Caratteristici i parapetti delle logge eseguiti in mattoni semipieni disposti "a foglio". I suddetti stabili sono provvisti di scantinato seminterrato con locali di uso comune (lavanderia) e cantinette private, una per ogni alloggio. L'altezza dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m. 10,90, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m. 2,20 per il piano scantinato e di m. 3,00 per i piani successivi. Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura mista con muratura perimetrale portante e pilastri travi in c.a. internamente;
- tramezzi con mattoni disposti "a foglio" di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate ;
- rivestimento esterno in corsi di laterizio a vista;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala interna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti delle logge eseguite in laterizio di mattoni semipieni.

l' alloggio tipo a 2 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	03,00
soggiorno	mq	14,85
cucina-pranzo	mq	09,36
camera matrim.	mq	18,53
camera doppia	mq	13,48
disimpegno	mq	03,47
servizio	mq	03,90
ripostiglio	mq	01,54
Tot. Superf. Utile	**mq**	**68,13**

l'alloggio tipo a 3 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	05,00
soggiorno	mq	12,60
cucina-pranzo	mq	10,08
camera matrim.	mq	15,62
camera doppia	mq	18,00
camera doppia	mq	14,20
disimpegno	mq	03,52
servizio	mq	04,00
ripostiglio	mq	02,65
Tot. Sup. Utile	**mq**	**85,67**


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
TAV. 13.3
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DAL CONTEST D'ITALIA AD OGGI
RIMINI
A S D U
QUARTIERE MARECCHIA (1957)



RIMINI
INA CASA MARECCHIA



Veduta generale piazzetta



Veduta generale piazzetta; a sin. l'edificio a torre, al centro il blocco con servizi a 2 piani

L'area in oggetto si compone di 3 unità residenziali distinte, inserite tutt'attorno alla piazzetta del Quartiere INA Casa "Marecchia" . Il primo che si incontra provenendo da via Dario Campana è un fabbricato denominato "A'" di 5 piani più seminterrato , a pianta rettangolare misurante m 73,00 X 12,00, per una superficie coperta di 855 mq. Il piano tipo consta di 4 appartamenti a due camere di circa 70 mq e 4 a tre camere di 85 mq, per un totale di n. 40 alloggi atti ad ospitare 180 persone disposti secondo lo schema detto "in linea" e disimpegnati da 4 vani scala a due rampe e relativi ascensori. L'altezza massima è di 17,60 m, mentre l'altezza utile del seminterrato è di m 2,45 e m 3,05 per i piani superiori. Allacciato a questo edificio si colloca un corpo fabbrica più basso con pianta a "L" di 2 piani, formato dall'unione di 2 blocchi rettangolari per mezzo di una scala esterna ad una rampa. Al piano terra sono presenti dei negozi porticati posti frontalmente alla piazzetta, mentre al primo piano troviamo n. 5 appartamenti a due camere di circa 75 mq, disimpegnati mediante un ballatoio esterno. A fianco di questo, a concludere la piazzetta, c'è un edificio a "torre" a pianta pressoché quadrata di m 19,00 X 17,00, elevantesi su di 5 piani, per una altezza massima di m 17,80, con il piano terra destinato a negozi e il piano tipo formato da 4 appartamenti a 2 camere di circa 70 mq e disimpegnati da un vano scale a due rampe centrale, per un totale di n. 16 alloggi atti ad ospitare 64 persone complessivamente. I prospetti non evidenziano particolarità difformi a quelle generali del complesso INA Casa, con facciate in corsi di laterizio a vista, intervallati dai setti in c.a. nella circostanza del tipo "A'" tinteggiati di colore marrone.

Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura mista con muratura perimetrale portante e pilastri, travi in c.a. interne;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a quattro falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate;
- rivestimento esterno in corsi di laterizio a vista;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala interna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti delle logge eseguite in laterizio di mattoni pieni.


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 13.4
RIMINI
A S D U
QUARTIERE MARECCHIA (1957)



RIMINI
INA CASA MARECCHIA



Veduta fronte principale edficio tipo "A", 1957

Questo edificio, detto "A", approvato nel 1957 e costruito l'anno successivo, è situato lungo la via Corbari in posizione baricentrica all'area di programma INA Casa. Ad una estremità di esso al piano terra sono localizzati dei negozi, mentre dall'altra si aggancia ad un corpo fabbrica dalle medesime caratteristiche tipologiche.
La pianta è rettangolare, dai lati misuranti m 70,60 X 11,20, per una superficie coperta di 790,72 mq, e si eleva su 5 piani più scantinato seminterrato, per una superficie utile totale di 2.280 mq. Il piano tipo si compone di n. 8 appartamenti a due camere di circa 75 mq, disposti secondo lo schema detto "in linea" e disimpegnati da 4 vani scala a due rampe e relativi ascensori, per un totale di n. 40 alloggi atti ad ospitare n. 160 persone complessivamente. Gli ambienti interni sono ben dimensionati e correttamente disposti, con un unico servizio per ogni unità. I prospetti presentano le stesse caratteristiche distintive comuni al resto dell'intervento, con corsi di laterizio a vista lungo tutte le facciate. I suddetti stabili sono provvisti di scantinati seminterrati (altezza utile di m 2,40). L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 17,60, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m. 4,20 per i negozi e di m 3,00 per i successivi piani abitabili.
Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura mista con muratura perimetrale portante e pilastri, travi in c.a. interne;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a quattro falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate;
- rivestimento esterno in corsi di laterizio a vista;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala interna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti delle logge eseguite in laterizio di mattoni pieni.

l'appartamento tipo è così dimensionato		
ingresso	mq	03,24
soggiorno	mq	15,34
cucina-pranzo	mq	10,26
camera matrim.	mq	17,17
camera doppia	mq	12,00
disimpegno	mq	04,68
servizio	mq	04,20
ripostiglio	mq	02,75
Tot. Sup. Utile	**mq**	**69,64**
logge	mq	06,20


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. I 3.5
RIMINI A S D U
QUARTIERE MARECCHIA (1957)
INACASA



RIMINI
INA CASA MARECCHIA



Prospetto interno alla corte edificio tipo "D", 1958

Questo edificio, realizzato nel 1958, si situa ai margini della Scuola Materna del complesso, separato da essa mediante un strada pedonale in ciottoli di pietra del fiume Marecchia fa parte di una serie di edifici dalle medesime caratteristiche tipologiche costruite nel Quartiere INA Casa dallo IACP di Forlì nel 1966. I blocchi sono tutti a pianta rettangolare di 3 piani di differenti dimensioni, collegati fra loro tramite corpi scala a semicircolari così da formare piazzole e corti interne di pertinenza.

L'edificio in esame, detto "D", di pianta irregolare, si compone di 3 blocchi rettangolari differenti per dimensioni. Il primo, chiamato "a", è formato da 3 alloggi a due camere di 70 mq circa per piano; il blocco "b" ha un piano tipo con 3 appartamenti a due camere ed 1 a tre camere; infine il blocco "c" con 3 a due camere, uno ad una camera e uno a tre camere, per un totale di n. 36 alloggi, atti ad ospitare 177 persone, disposti in linea e disimpegnati da 6 corpi scala. Gli ambienti sono ben dimensionati, con una zona giorno formata dal soggiorno dotato di una generosa loggia esterna e dalla cucina-pranzo, con una zona notte non correttamente separata e servita da un unico servizio in tutti gli alloggi. una particolarità di questo intervento sono le ampie aperture esterne, che rendono luminosi ed arieggiati gli ambienti interni. I prospetti presentano tutte quelle caratteristiche conformi al resto del complesso, con facciate in corsi di laterizio a vista e fasce marcapiani in c.a. a vista. Da segnalare i parapetti dei loggiati eseguiti con l'utilizzo di mattoni semipieni. L'altezza dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 11,00, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m 2,40 per il piano scantinato e di m 3,05 per i successivi piani abitabili.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura mista con muratura perimetrale portante e pilastri, travi in c.a. interne;
- tramezzi con mattoni disposti "a foglio" di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate;
- rivestimento esterno in corsi di laterizio a vista;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala interna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti delle logge eseguiti in laterizio di mattoni semipieni.

l'alloggio tipo a 2 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	04,21
soggiorno	mq	16,90
cucina-pranzo	mq	11,78
camera matrim.	mq	15,22
camera doppia	mq	16,34
disimpegno	mq	02,53
servizio	mq	03,88
Tot. Superf. Utile	**mq**	**70,86**
logge	mq	04,75


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
TAV. I 3.6
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DAI CENTRI DI PRIMA ADOZIONE
RIMINI A S D U
QUARTIERE MARECCHIA (1957)



RIMINI
INA CORPOLO'

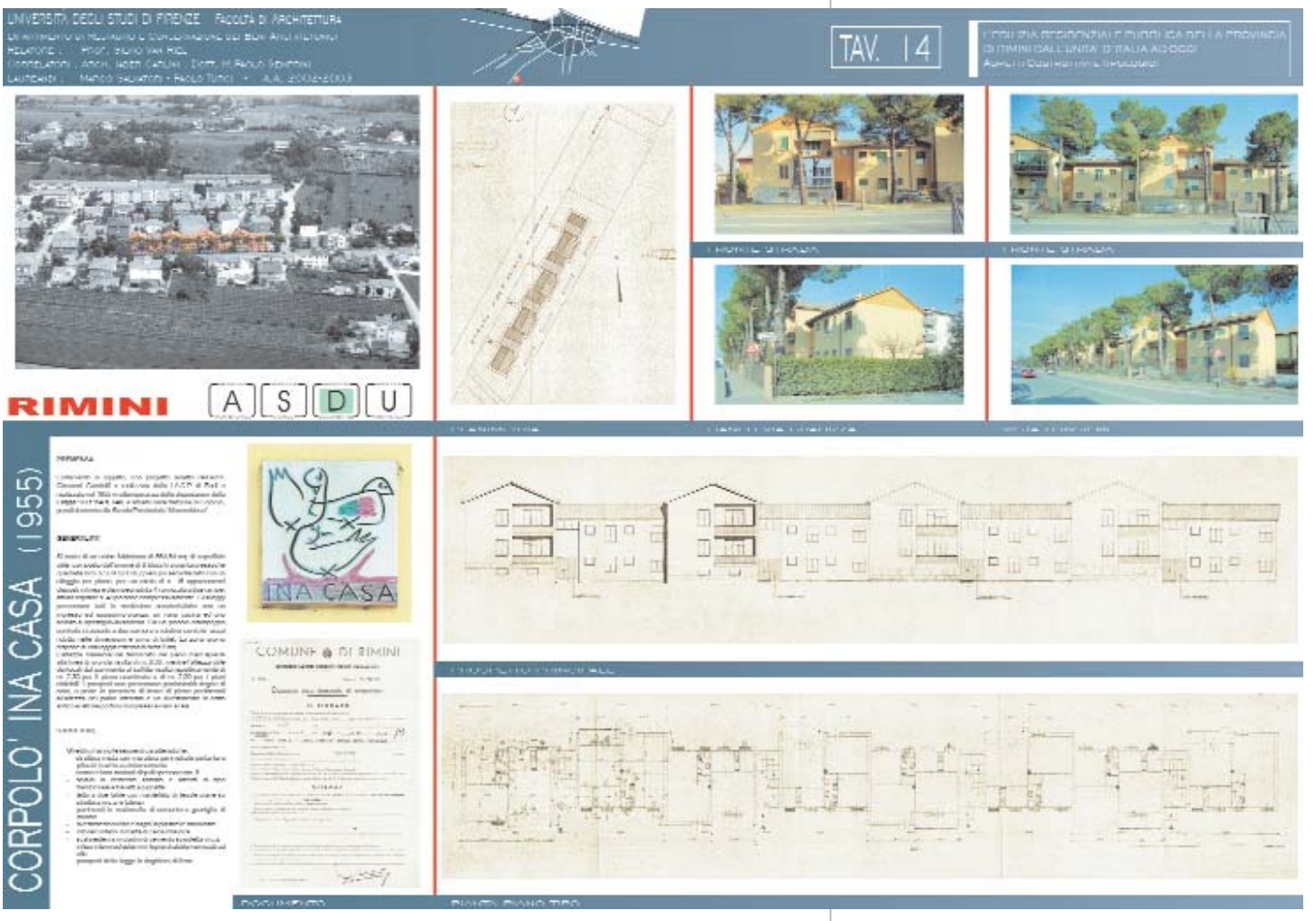


Prospetto fronte principale lungo la S.S. Marecchiese

L'intervento in oggetto, con progetto redatto dall' Arch. Giovanni Gandolfi e realizzato dallo I.A.C.P. di Forlì nel 1955 in ottemperanza delle disposizioni della Legge 9.8.1954 n. 640, è situato nella frazione di Corpolò, parallelamente alla Strada Provinciale "Marecchiese" .
Si tratta di un unico fabbricato di 664,64 mq di superficie utile, composto dall'unione di 8 blocchi a pianta pressoché quadrata di m 9,50 X 8,00 di 2 piani più seminterrato con un alloggio per piano, per un totale di n. 16 appartamenti disposti in linea e disimpegnati da 4 vani scala a due rampe, atti ad ospitare n. 48 persone complessivamente. Gli alloggi presentano tutti le medesime caratteristiche con un ingresso sul soggiorno-pranzo, un vano cucina ed uno adibito a ripostiglio-lavanderia. Da un piccolo disimpegno centrale si accede a due camere e relativo servizio, assai ridotto nelle dimensioni e privo di bidet. La zona giorno dispone di una loggia esterna di circa 5 mq. L'altezza massima del fabbricato dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 8,30, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m 2,30 per il piano scantinato e di m 2,90 per i piani abitabili. I prospetti non presentano particolarità degne di nota, a parte la presenza di lastre di pietra perimetrali all'altezza del piano interrato e un rivestimento in cotto antico ai lati dei portoni di ingresso ai vani scala.
L'edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura mista con muratura perimetrale portante e pilastri, travi in c.a. interne;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti delle logge in ringhiera di ferro.

l' appartamento tipo è così dimensionato		
soggiorno-pranzo	mq	18,06
cucina	mq	05,88
ripost.-lavanderia	mq	02,94
camera matrim.	mq	16,65
camera singola	mq	11,16
disimpegno	mq	01,42
servizio	mq	03,12
Tot. Superf. Utile	**mq**	**59,23**
loggia	mq	05,20


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE FACOLTÀ DI ARCHITETTURA
TAV. 14
RIMINI
A S D U
CORPOLO' INA CASA (1955)
INA CASA
COMUNE DI RIMINI



RIMINI
QUARTIERE COVIGNANO



Veduta lato parco edificio tipo "B"

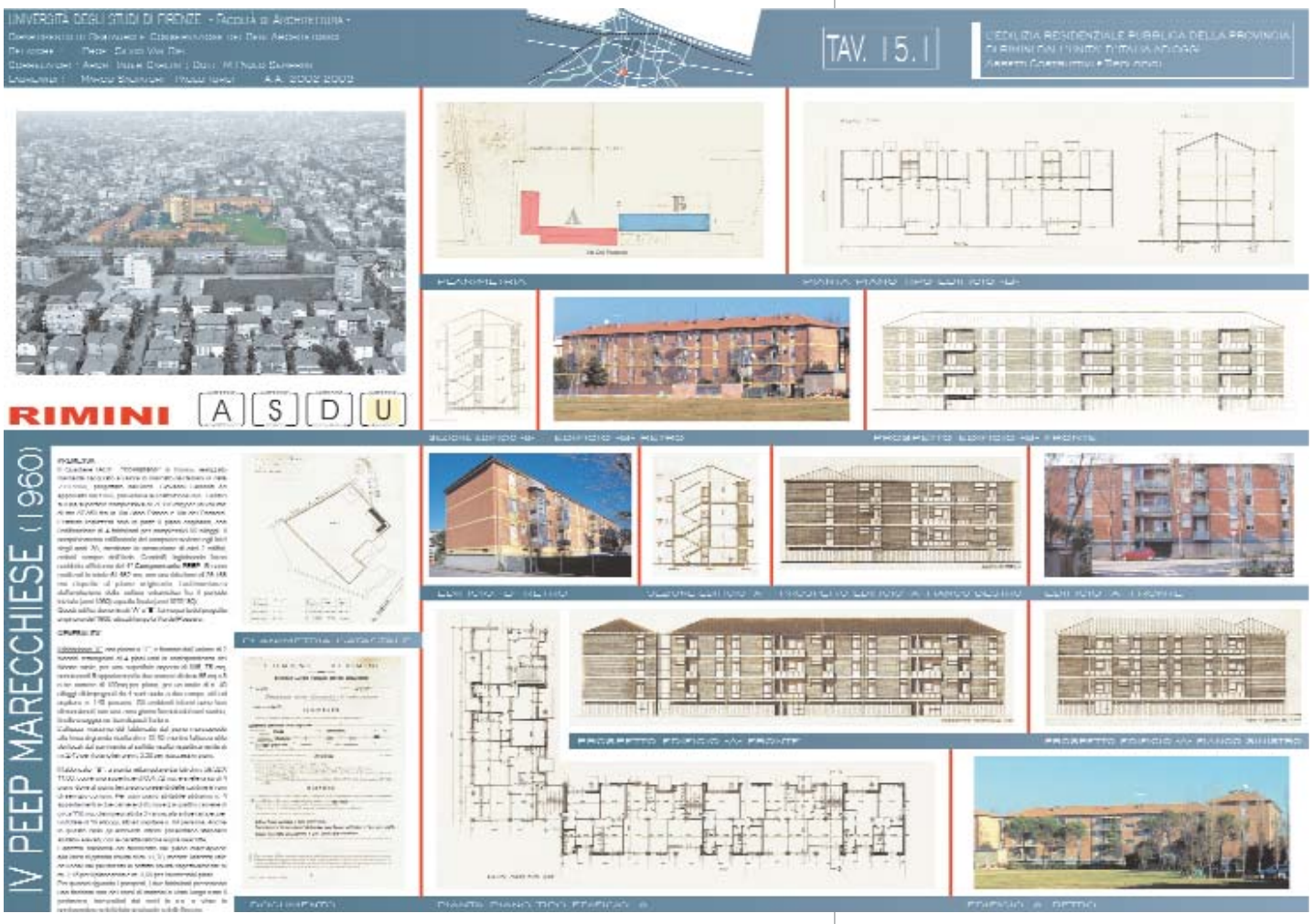
Il Quartiere IACP "*Covignano*" di Rimini, realizzato mediante l'acquisto a valore di mercato dei terreni in data 23.9.1960, progettato dall'Arch. Giovanni Gandolfi ed approvato nel 1966, prevedeva la costruzione di n. 7 edifici su una superficie complessiva di 21.116 mq per un volume di mc 87.850 fra la via Jano Planco e via del Passero. L'Istituto realizzerà solo in parte il piano originario, con l'edificazione di 4 fabbricati per complessivi 90 alloggi. Il completamento edificatorio del comparto avviene agli inizi degli anni '80, mediante la costruzione di altri 2 edifici, redatti sempre dall'Arch. Gandolfi, inglobando l'area suddetta all'interno del 4° Comprensorio PEEP. Si sono realizzati in totale 61.682 mc, con una riduzione di 26.168 mc rispetto al piano originario, testimonianza dell'evoluzione della cultura urbanistica fra il periodo iniziale (anni 1960) e quello finale (anni 1975-'80). Questi edifici, denominati "A" e "B", fanno parte del progetto originario del 1960, ubicati lungo la via del Passero.

Il fabbricato "A", con pianta a "L", è formato dall'unione di 2 blocchi rettangolari di 4 piani uniti in corrispondenza del blocco scale, per una superficie coperta di 935, 75 mq, constano di 5 appartamenti a due camere di circa 85 mq e 3 a tre camere di 100 mq per piano, per un totale di n. 40 alloggi disimpegnati da 4 vani scala a due rampe, atti ad ospitare n. 140 persone. Gli ambienti interni sono ben dimensionati, con una zona giorno formata dai vani cucina, tinello e soggiorno, ben disposti fra loro. L'altezza massima del fabbricato dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 12,40, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m 2,45 per il piano terra e m 3,30 per i successivi piani.

Il fabbricato "B" , a pianta rettangolare dai lati di m 59,52 X 11,00, copre una superficie di 654,72 mq, e si eleva su 4 piani, dove al piano terra sono presenti delle cantine e vani di servizio comuni. Per ogni piano abitabile abbiamo n. 4 appartamenti a due camere di 85 mq e 2 a quattro camere di circa 110 mq, disimpegnati da 3 vani scala a due rampe, per un totale di 18 alloggi, atti ad ospitare n. 84 persone. Anche in questo caso gli ambienti interni presentano standard abitativi elevati, con le caratteristiche sopra descritte. L'altezza massima del fabbricato dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 11,70, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m 2,15 per il piano terra e m 3,00 per i successivi piani. Per quanto riguarda i prospetti, i due fabbricati presentano una facciata con dei corsi di mattoni a vista lungo tutto il perimetro, intervallati dai setti in c.a. a vista in corrispondenza del telaio strutturale e delle finestre.

I due edifici hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in pilastri e travi di c.a.;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di coppi su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti dei balconi in ringhiera di ferro e lastre di vetro stampato retinato.


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
TAV. 15.1
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DAL I PIANO DI ITALIA NOSTRA
RIMINI
A S D U
IV PEEP MARECCHIESE (1960)



RIMINI
QUARTIERE COVIGNANO



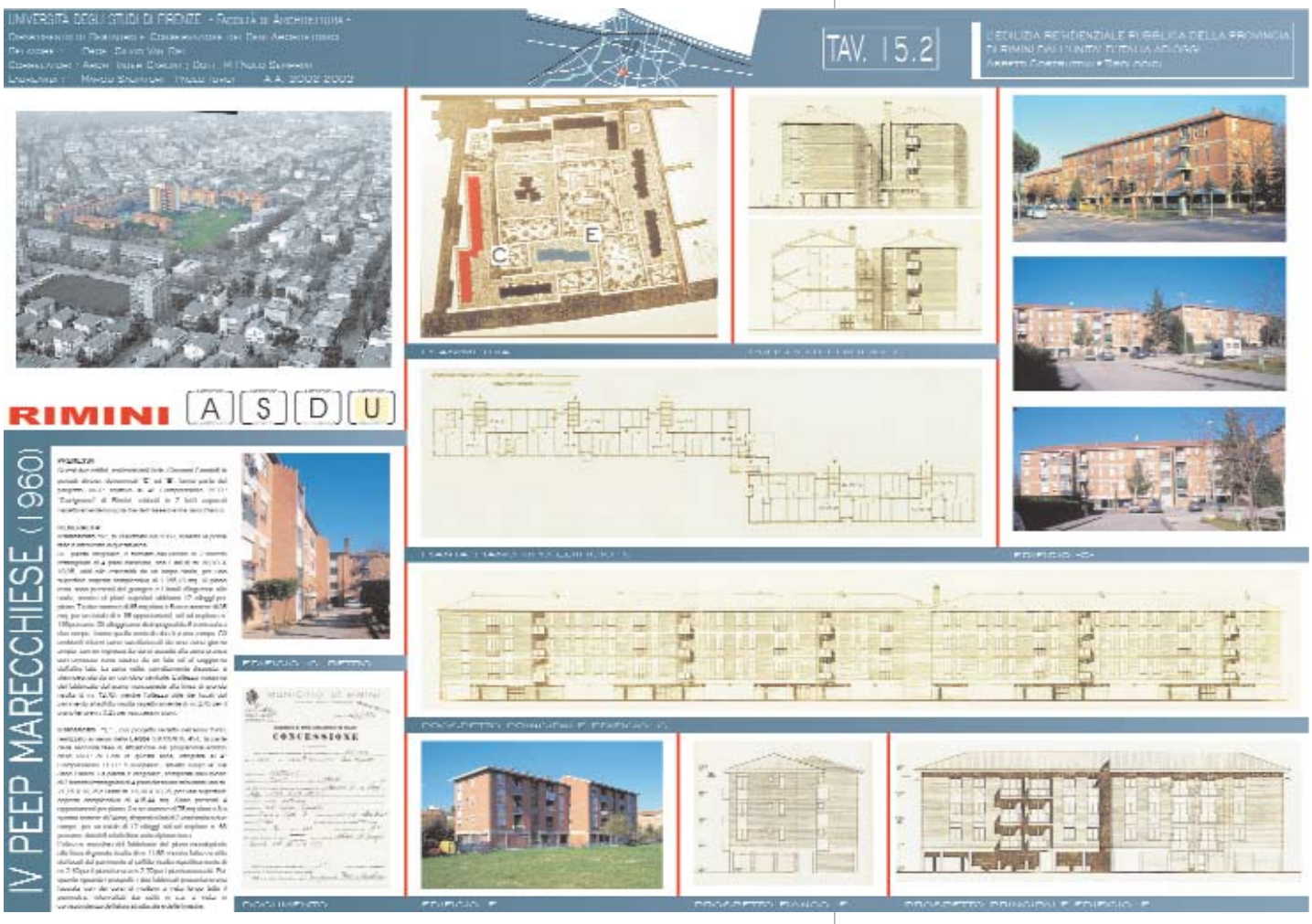
Veduta retro edificio tipo "E", 1980



Veduta fronte principale edificio tipo "C", 1960

Questi due edifici, realizzati dall'Arch. Giovanni Gandolfi in periodi diversi, denominati "C" ed "E", fanno parte del progetto IACP relativo al 4° Comprensorio PEEP "Covignano" di Rimini, ubicati in due lotti separati rispettivamente lungo la via del Passero e via Jano Planco.
Il fabbricato "C", fu realizzato nel 1960, durante la prima fase d'intervento in questa area. Di pianta irregolare, è formato dall'unione di 2 blocchi rettangolari di 4 piani ciascuno, con i lati di m 60,10 X 10,95, uniti alle estremità da un corpo scala, per una superficie coperta complessiva di 1.265,13 mq. Al piano terra sono presenti dei garages e i locali d'ingresso alle scale, mentre ai piani superiori abbiamo 12 alloggi per piano, 7 a due camere di 85 mq circa e 5 a tre camere di 95 mq, per un totale di n. 36 appartamenti, atti ad ospitare n. 159 persone. Gli alloggi sono disimpegnati da 6 vani scala a due rampe, tranne quello centrale che è a una rampa. Gli ambienti interni sono caratterizzati da una zona giorno ampia, con un ingresso da cui si accede alla zona pranzo con annesso vano cucina da un lato ed al soggiorno dall'altro lato. La zona notte, correttamente disposta, è disimpegnata da un corridoio centrale. L'altezza massima del fabbricato dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 12,40, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m 2,45 per il piano terra e m 3,25 per i successivi piani. Il fabbricato "E" , con progetto redatto nell'anno 1980, realizzato ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457, fa parte della seconda fase di attuazione del programma edilizio dello IACP di Forlì in questa area, integrata al 4° Comprensorio PEEP "Covignano", situato lungo la via Jano Planco. La pianta è irregolare, composta dall'unione di 2 blocchi rettangolari di 4 piani ciascuno misuranti uno m 21,15 X 10,25 e l'altro m 19,38 X 10,25, per una superficie coperta complessiva di 415,44 mq. Sono presenti 4 appartamenti per piano, 9 a tre camere di 75 mq circa e 3 a quattro camere di 94 mq, disposti ai lati di 2 vani scala a due rampe, per un totale di 12 alloggi atti ad ospitare n. 63 persone, dotati di relativi box auto al piano terra. L'altezza massima del fabbricato dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 11,65, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m 2,40 per il piano terra e m 2,70 per i piani successivi. Per quanto riguarda i prospetti, i due fabbricati presentano una facciata con dei corsi di mattoni a vista lungo tutto il perimetro, intervallati dai setti in c.a. a vista in corrispondenza del telaio strutturale e delle finestre.
I due edifici hanno le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in pilastri e travi di c.a.;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di coppi su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti dei balconi in ringhiera di ferro e lastre di vetro stampato retinato (tipo C).


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 15.2
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITÀ D'ITALIA AD OGGI
RIMINI
A S D U
IV PEEP MARECCHIESE (1960)
CONCESSIONE



RIMINI
QUARTIERE COVIGNANO



Prospetto fronte principale edificio tipo "D", 1972



Veduta lato parco edificio tipo "F" , 1980

Questi due edifici, realizzati dall'Arch. Giovanni Gandolfi in periodi diversi, denominati "D" e "F", fanno parte del programma edilizio dello IACP relativo al 4° Comprensorio PEEP "Covignano" di Rimini, ubicati in due lotti separati rispettivamente lungo la via del Passero e via Jano Planco.
Il fabbricato "D", fu realizzato nel 1972, durante la prima fase di attuazione in questa area. La pianta è rettangolare, con i lati misuranti m 52,60 X 10,60, per una superficie coperta di 541,70 mq. Lo spazio di pertinenza all'edificio è recintato e sistemato a giardino. Si eleva su 4 piani, al piano terra sono presenti dei box auto con relative cantinette, uno per ogni alloggio, mentre il piano tipo si compone di 4 appartamenti di 7 vani ciascuno con tre camere da letto di 110 mq circa, muniti di doppi servizi e suddivisi da 2 corpi scala a due rampe, per un totale di n. 12 alloggi atti ad ospitare n. 72 persone. Gli ambienti interni sono ben dimensionati e correttamente disposti, con standard qualitativi elevati dato il tipo di intervento; ogni unità può disporre di 2 ampie logge situate lungo i due fronti e accessibili dalla zona giorno. L'altezza massima del fabbricato dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 12,40, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m 2,50 per il piano terra e m 3,00 per i successivi piani. Esternamente si presenta con facciate in corsi di mattoni a vista, intervallati dai pilastri in c.a. a vista in rilievo ed a spicco rispetto alla copertura, che insieme ad altri manufatti in c.a. sono il segno distintivo di questo edificio.
Il fabbricato "F" , realizzato nel 1980, ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457, fa parte della seconda fase di attuazione del programma edilizio dello IACP di Forlì in questa area, integrata al 4° Comprensorio PEEP "Covignano", situato nei pressi della via di Mezzo. È della tipologia detta "a torre", elevatesi su di 9 piani, con pianta irregolare su di una superficie coperta di 358,55 mq. Il piano terra è destinato a garages e locale d'ingresso al vano scale e relativi 2 ascensori di servizio, dei quali uno predisposto per portatori di handicap. Il piano tipo si compone di 4 alloggi, 2 bilocali di circa 45 mq, 1 a tre camere di 75 mq ed infine 1 a quattro camere di 95 mq, per un totale di n. 31 alloggi atti ad ospitare 114 persone. L'ottavo ed ultimo piano è formato dai tre appartamenti più piccoli. Gli spazi interni sono discretamente dimensionati, con doppi servizi per i tipi più grandi, mentre la zona giorno si disloca in un unico ambiente, dalla quale si può accedere ad un balcone di m 2,00 X 2,00. L'altezza massima del fabbricato dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 30,20, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto risulta rispettivamente di m 2,40 per il piano terra e m 2,70 per i piani successivi. I prospetti originari presentavano una superficie esterna in corsi di laterizio a vista intervallati da setti verticali in c.a. a vista in corrispondenza delle aperture; l'intervento di carattere manutentivo di fine anni '80 modificò questo aspetto, intonacando e tinteggiando di colore chiaro alcune parti della facciata.
I due edifici hanno le seguenti caratteristiche:
- struttura portante in pilastri e travi di c.a.;
- tramezzi con mattoni disposti a foglio di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- copertura piana del tetto con aggiunta di guaina bituminosa di protezione;
- pavimentazione esterna in mattonelle di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle di ceramica;

- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in alluminio;
- parapetti dei balconi in c.a.





RIMINI
PEEP VIA ALESSANDRINI



Veduta dei fronti esterni del complesso progettato nel 1972 dall'Arch. G. Gandolfi

Questo intervento, redatto nel 1972 dall'Arch. Giovanni Gandolfi e realizzato l'anno successivo dallo IACP di Forlì ai sensi della Legge 14.02.1963 n° 60, fa parte del 5° Comprensorio PEEP di Rimini, denominato "Ausa", situato nelle vicinanze della vecchia fiera. L' area del lotto in oggetto è di mq 4.970 per una superficie coperta di mq 1.652, e consta di 4 fabbricati a pianta rettangolare che si elevano su 4 piani per 36 alloggi complessivi, atti ad ospitare un totale di n. 177 persone, disposti lungo i lati del lotto, così da formare una corte interna sistemata a giardino.
I quattro fabbricati constano di 3 piani abitabili ed un piano terra interamente a servizi; hanno pianta rettangolare con i lati di m 35,90 X 11,50 per un'altezza, considerata tra intradosso del piano servizi ed intradosso dell'ultimo piano abitabile, di m 12,20. Al piano terra sono presenti dei box auto e relative cantinette. Ai piani superiori gli appartamenti, disposti secondo lo schema detto "in linea" e disimpegnati da 2 vani scala a due rampe, risultano essere di ampia metratura, con elevati standard edilizi; sono presenti 2 tipologie di alloggi, 27 a 6 vani di 3 camere e 9 di 7 vani a 4 camere, con le medesime caratteristiche distributive, con una zona a giorno correttamente separata da quella a notte, formata da un soggiorno, un tinello e rispettiva cucina. Tutti gli appartamenti dispongono di 2 vani a servizio affiancati. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 12,20 mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m 2,30 per il piano terra e di m 2,70 per i successivi piani abitabili. I prospetti evidenziano una buona qualità progettuale, con una facciata in corsi di laterizio intervallata da fasce verticali trattate in c.a. a vista in corrispondenza delle finestre e dei balconi.

l'alloggio di 3 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	03,45
soggiorno	mq	19,17
tinello	mq	10,08
cucina	mq	04,49
camera matr.	mq	17,28
camera doppia	mq	14,16
camera doppia	mq	12,96
disimpegno	mq	02,80
servizio	mq	06,53
servizio	mq	04,00
Tot. Superf. Utile	**mq**	**95,83**
balconi	mq	08,60

l'alloggio a 4 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	03,45
soggiorno	mq	21,39
tinello	mq	10,50
cucina	mq	05,40
camera matr.	mq	17,28
camera doppia	mq	14,40
camera doppia	mq	12,96
camera singola	mq	09,45
disimpegni	mq	05,28
servizio	mq	06,53
servizio	mq	04,00
Tot. Superf. Utile	**mq**	**110,64**
balcone	mq	08,60

I quattro fabbricati hanno le seguenti caratteristiche:
- sistema costruttivo tradizionale;
- strutture di fondazione di tipo continuo a trave rovescia in c.a.;
- strutture in elevazione di tipo intelaiato in c.a.;
- strutture verticali: pilastri e setti in c.a.;
- strutture orizzontali: travi e solette in c.a.; solai di piano in laterocemento;
- chiusure verticali: tamponamenti esterni in laterizio pieno e controparte interna da cm. 8, con interposta intercapedine coibentata;
- infissi esterni composti da blocchi-finestra in c.a. prefabbricati, vani finestra e portafinestra con telai a vetri (vetrocamera) e tapparelle avvolgibili in p.v.c. colorato;

- copertura a 2 falde inclinate, con pendenza del 35% e manto in tegole marsigliesi;
- partizioni esterne: parapetti dei balconi in pannelli di cls prefabbricati a pié d'opera; sporti di gronda in c.a. a vista;
- partizioni interne: divisori in mattoni forati, spessore cm. 10;
- infissi interni in laminato plastico, sportellature in telai di alluminio e pannelli in legno laminato;
- scale con rampe in c.a. e laterizio rivestite in lastre di marmo.





RIMINI
PEEP VIA ALESSANDRINI



Veduta da via della Fiera edificio progettato nel 1972 dall'Ing. Dionigio Costa

Questo intervento, redatto nel 1972 dall'Ing. Dionigio Costa, e realizzato l'anno successivo dallo IACP di Forlì ai sensi della Legge 14.02.1963 n° 60, fa parte del 5° Comprensorio PEEP di Rimini, denominato "Ausa", localizzato lungo la vecchia via San Marino, ora via Della Fiera, in prossimità della S.S. "Adriatica". Il fabbricato è parte integrante di un piano di lottizzazione di un'area di 5.000 mq, formato da n. 3 edifici dalle medesime caratteristiche, formanti una corte interna sistemata a giardino, con strade carrabili lungo il perimetro esterno. Il fabbricato è a pianta rettangolare dalle dimensioni di m 46,60 X 11,85, per una superficie coperta di 552,21 mq, e si eleva su 4 piani, con garages e locali di accesso alle scale al piano terra. Sono presenti 3 tipi di alloggi, disimpegnati da 2 vani scala a due rampe: al 1° e "2° piano abbiamo 4 alloggi a tre camere di 95 mq circa e 4 a quattro camere di 112 mq, mentre al 3° ed ultimo piano ci sono 3 alloggi di tre camere di circa 80 mq, per un totale di 11 alloggi, atti ad ospitare 59 persone. Una caratteristica di questo fabbricato è la dotazione di una area comune aperta di 98,53 mq all'ultimo piano adibita a lavatoio-stenditoio, riparata dalla copertura a 4 falde del tetto dell'edificio. L'altezza media del fabbricato dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 12,20, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m 2,30 per il piano terra e di m 3,00 per i piani successivi. Il progetto originario prevedeva delle facciate esterne in corsi di laterizio a vista, ma in fase di esecuzione furono intonacate e tinteggiate con colorazione più marcata in corrispondenza dei balconi.

I tre fabbricati hanno le seguenti caratteristiche:

- sistema costruttivo tradizionale;
- strutture di fondazione di tipo continuo a trave rovescia in c.a.;
- strutture in elevazione di tipo intelaiato in c.a.;
- strutture verticali: pilastri e setti in c.a.;
- strutture orizzontali: travi e solette in c.a.; solai di piano in laterocemento;
- chiusure verticali: tamponamenti esterni in laterizio pieno e controparte interna da cm. 8, con interposta intercapedine

gli alloggi a 3 camere del 1° e 2° piano sono così dimensionati		
ingresso	mq	05,72
soggiorno-pranzo	mq	20,50
cucina	mq	08,58
camera matr.	mq	13,92
camera doppia	mq	16,80
camera doppia	mq	12,18
disimpegno	mq	08,03
servizio	mq	06,25
servizio	mq	03,96
Tot. Superf. Utile	**mq**	**95,83**

gli alloggi a 3 camere del 3° piano sono così dimensionati		
ingresso	mq	03,78
soggiorno-pranzo	mq	18,48
cucina	mq	07,24
camera matr.	mq	14,24
camera doppia	mq	13,80
camera singola	mq	09,40
disimpegni	mq	05,58
servizio	mq	05,60
ripostiglio	mq	01,70
Tot. Superf. Utile	**mq**	**79,82**

gli alloggi a 4 camere del 1° e 2° piano sono così dimensionati		
ingresso	mq	05,72
soggiorno-pranzo	mq	21,73
cucina	mq	08,58
camera matr.	mq	15,22
camera doppia	mq	16,72
camera singola	mq	12,18
camera singola	mq	11,97
disimpegni	mq	11,00
servizio	mq	04,36
ripostiglio	mq	04,28
Tot. Sup. Utile	**mq**	**111,76**

coibentata;
- infissi esterni composti da blocchi-finestra in c.a. prefabbricati, vani finestra e portafinestra con telai a vetri (vetrocamera) e tapparelle avvolgibili in p.v.c. colorato;
- copertura a 2 falde inclinate, con pendenza del 30% e manto in tegole marsigliesi;
- partizioni esterne: parapetti dei balconi in c.a.; sporti di gronda in c.a.;
- partizioni interne: divisori in mattoni forati, spessore cm. 10;
- infissi interni in laminato plastico, sportellature in telai di alluminio e pannelli in legno laminato;
- scale con rampe in c.a. e laterizio rivestite in lastre di marmo.





RIMINI
PEEP VIA MORETTI



Veduta fronte secondario sul parco di quartiere; in evidenza i blocchi degli ascensori

L'edificio in oggetto, ubicato nel 5° Comprensorio PEEP "Ausa", nelle vicinanze del casello autostradale di Rimini Sud, è stato redatto dall' Arch. Maddalena Benzi Piccioli nel 1976 ed approvato con variante in corso d'opera in data 29.11.1980, finanziato dalla Regione Emilia Romagna ai sensi della Legge 22.9.1971 n. 865 e dato in gestione allo IACP di Forlì. Si compone complessivamente di n. 56 alloggi, destinati alla generalità dei lavoratori dipendenti.
Il fabbricato ha forma rettangolare, dai lati di m 64,90 X 11,52, per una superficie coperta di mq 777,65, di cui 578,43 sono destinati a portico mentre i restanti 199,22 mq sono occupati dai vani scala più ascensore e i relativi androni di accesso. Gli alloggi sono 8 per piano, per un totale di 56 appartamenti, disposti secondo lo schema detto "in linea", e disimpegnati da 4 vani scala a due rampe. Sono presenti 4 tipologie di alloggi: 7 bilocali ad una camera di 46,87 mq; 14 alloggi a due camere misuranti 65,59 mq; 14 sempre a due camere, ma più grandi dei precedenti, di mq 71,77, ed infine 21 alloggi a tre camere, di mq 91,42, questi ultimi dotati di 2 vani a servizio, mentre tutti gli altri tipi hanno solo un bagno. Tutti gli appartamenti dispongono di balconi e logge di pertinenza, inseriti lungo tutte e due le facciate principali. Al piano interrato sono presenti i relativi box auto, uno per ogni appartamento. Ogni stabile è provvisto di box auto di circa 15 mq ciascuno. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 18,65 mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m 2,50 per il piano interrato, di m 2,50 per il piano terra e di m 2,70 per i successivi piani abitabili.
Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:
- struttura portante in c.a. tradizionale;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- pareti di tamponamento e divisorie a cassa vuota con anteposto pannello coibente;
- divisori interni in laterizio e malta da cm. 10;
- copertura piana ricoperta da guaina bituminosa esterna impermeabilizzante;
- pavimenti e rivestimenti di ceramica;
- rifiniture di tutte le pareti ad intonaco al civile;
- tinteggiature esterne di tipo plastico;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- balconi in c.a.

ALLOGGI	sup.utile netta	numero
1 camera	46,87	7
2 camere	65,59	14
2 camere	71,77	21
3 camere	91,42	21
TOTALE	**4.170,93**	**57**


TAV. 17
RIMINI
A S D U
SM
A
VIA MORETTI (1978)



RIMINI
PEEP CELLE



Veduta d'insieme intervento, 1980

L'intervento in oggetto, ubicato nel 3° Comprensorio PEEP "Celle" a Nord del centro di Rimini, è stato redatto dall' Arch. Maddalena Benzi Piccioli ed approvato in data 29.11.1980, finanziato dalla Regione Emilia Romagna, fu dato in gestione allo IACP di Forlì. Si compone di 2 fabbricati che si elevano su 6 piani per complessivi 50 alloggi, atti ad ospitare 250 persone. Il piano terra risulta porticato, con la presenza dei relativi androni di ingresso, mentre al piano interrato ci sono dei box auto, uno per ogni appartamento.
Il tipo "1", a pianta quadrata di dimensioni m 14,75 X m. 15,95, è formato da 2 alloggi per piano, per un totale di 10 alloggi aventi le medesime caratteristiche, disposti ai lati del vano scala a due rampe di servizio. Il tipo di appartamento è a 3 camere, con la zona a giorno formata da un soggiorno-pranzo e dalla cucina, ed è dotato di due vani a servizio, di cui uno cieco, fornito di sistema di ventilazione ad aria forzata. Il tipo "2", a pianta irregolare, è formato dall'unione lungo i lati minori di 4 blocchi rettangolari di differenti dimensioni e sfalsati tra loro, ognuno dotato di 2 alloggi per piano ripetendo lo schema dell'edificio "1", per un totale di 40 alloggi. Sono presenti 3 tipi di appartamenti, tutti a 3 camere e dalle caratteristiche simili, si differenziano solo nella distribuzione interna dei vari ambienti e nelle dimensioni. Ogni stabile è provvisto di box auto di circa 15 mq ciascuno. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 18,65 mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m 2,50 per il piano interrato, di m 2,50 per il piano terra e di m 2,70 per i successivi piani abitabili.
I fabbricati hanno le seguenti caratteristiche:
- struttura portante in c.a. tradizionale;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- pareti di tamponamento e divisorie a cassa vuota con anteposto pannello coibente;
- divisori interni in laterizio e malta da cm. 10;
- copertura piana ricoperta da guaina bituminosa esterna impermeabilizzante;
- pavimenti e rivestimenti di ceramica (in marmo nei vani scale);
- rifiniture di tutte le pareti ad intonaco al civile;
- tinteggiature esterne di tipo plastico, all'interno a tempera;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- serramenti esterni in alluminio con impiego di vetri a camera;
- balconi in c.a.

l' alloggio a 3 camere tipo 1 è così dimensionato		
ingresso	mq	01,97
soggiorno-pranzo	mq	26,08
cucina	mq	08,27
camera matrim.	mq	14,05
camera doppia	mq	14,01
camera singola	mq	09,25
disimpegno	mq	04,58
ripostiglio	mq	01,36
servizio	mq	03,51
servizio	mq	02,30
Tot. Superf. Utile	**mq**	**86,30**

l'alloggio a 3 camere tipo 2.1 è così dimensionato		
ingresso	mq	03,95
soggiorno-pranzo	mq	19,29
cucina	mq	08,27
camera matrim.	mq	14,01
camera doppia	mq	14,39
camera	mq	09,40
disimpegno	mq	06,91
ripostiglio	mq	01,36
servizio	mq	04,59
servizio	mq	03,78
Tot. Superf. Utile	**mq**	**85,95**

l'alloggio a 3 camere tipo 2.2 è così dimensionato		
ingresso	mq	04,14
soggiorno-pranzo	mq	19,29
cucina	mq	08,27
camera matrim.	mq	14,01
camera doppia	mq	14,10
camera singola	mq	10,96
disimpegno	mq	06,48
ripostiglio	mq	01,36
servizio	mq	04,14
servizio	mq	03,34
Tot. Superf. Utile	**mq**	**86,09**

l'alloggio a 3 camere tipo 2.3 è così dimensionato		
ingresso	mq	06,72
soggiorno-pranzo	mq	24,37
cucina	mq	08,12
camera matrim.	mq	14,47
camera doppia	mq	14,26
camera singola	mq	09,02
disimpegno	mq	04,35
ripostiglio	mq	01,08
servizio	mq	04,03
servizio	mq	02,28
Tot. Superf. Utile	**mq**	**88,70**


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 18
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DAL 1° UNITÀ D'ITALIA AD OGGI
RIMINI
A S D U
PEEP CELLE (1980)



RIMINI
PEEP MIRAMARE



Veduta dalla corte interna edifici C/2 e C/3

l' alloggio a 2 camere tipo C/2 è così dimensionato		
soggiorno-pranzo	mq	19,57
cucina	mq	06,20
camera matrim.	mq	14,05
camera	mq	14,07
disimpegno	mq	02,94
servizio	mq	04,20
ripostiglio	mq	01,21
Tot. Sup. Utile	**mq**	**62,24**

l'alloggio a 3 camere tipo C/2 è così dimensionato		
soggiorno	mq	22,00
cucina abitabile	mq	08,58
camera matrim.	mq	14,04
camera doppia	mq	14,22
camera	mq	09,01
disimpegno	mq	09,98
servizio	mq	04,76
servizio	mq	03,23
Tot. Sup. Utile	**mq**	**85,82**

L'intervento in oggetto, realizzato dal Comune di Rimini con rilascio di concessione edilizia in data 15/09/1980, e gestito dallo IACP di Forlì, fa parte dell' 8° Comprensorio PEEP di Rimini, località Miramare. Si compone di due fabbricati di quattro piani, denominati C/2 e C/3, per un totale di 24 alloggi atti ad ospitare 101 persone complessivamente, e di un terzo edificio di 12 alloggi, progettato dall'Arch. G. Gandolfi sempre nello stesso periodo. Al piano terra sono presenti dei garages, ai quali si accede attraverso strade perimetrali agli edifici, che sono collegati tra loro alle estremità a formare una "L", a cui si agganceranno successivamente altri edifici a formare una corte interna di forma irregolare.
Il tipo C/2, a pianta rettangolare di dimensioni m 32,00 X 12.00, si compone di 12 appartamenti, 6 a due camere e 6 a tre camere, disposti a coppia lateralmente ai due vani scale a due rampe di accesso ai medesimi, e questa distribuzione si ripete sui tre piani. Il tipo a due camere presenta una zona giorno formata da due ambienti separati, un soggiorno-pranzo e una cucina, mentre la zona notte, correttamente separata, dispone di un solo servizio e di un ripostiglio accessibile dal disimpegno. Gli alloggi sono forniti di un balcone per ogni vano a giorno. Gli ambienti risultano ben dimensionati e con standard qualitativi adeguati. Il tipo a tre camere si differenzia per il fatto di avere il vano cucina predisposto per il pranzo, e per l' aggiunta di un servizio supplementare.
Il tipo C/3 misura m 33,00 X 12,00, e presenta le stesse peculiarità distributive del tipo C/2, con quattro alloggi per piano, 6 ad una camera e gli altri 6 a tre camere. Il tipo ad una camera si compone di un soggiorno pranzo, una cucina, camera matrimoniale e un servizio. Il disimpegno è dimensionato in modo da poter contenere un armadio profondo. Il tipo

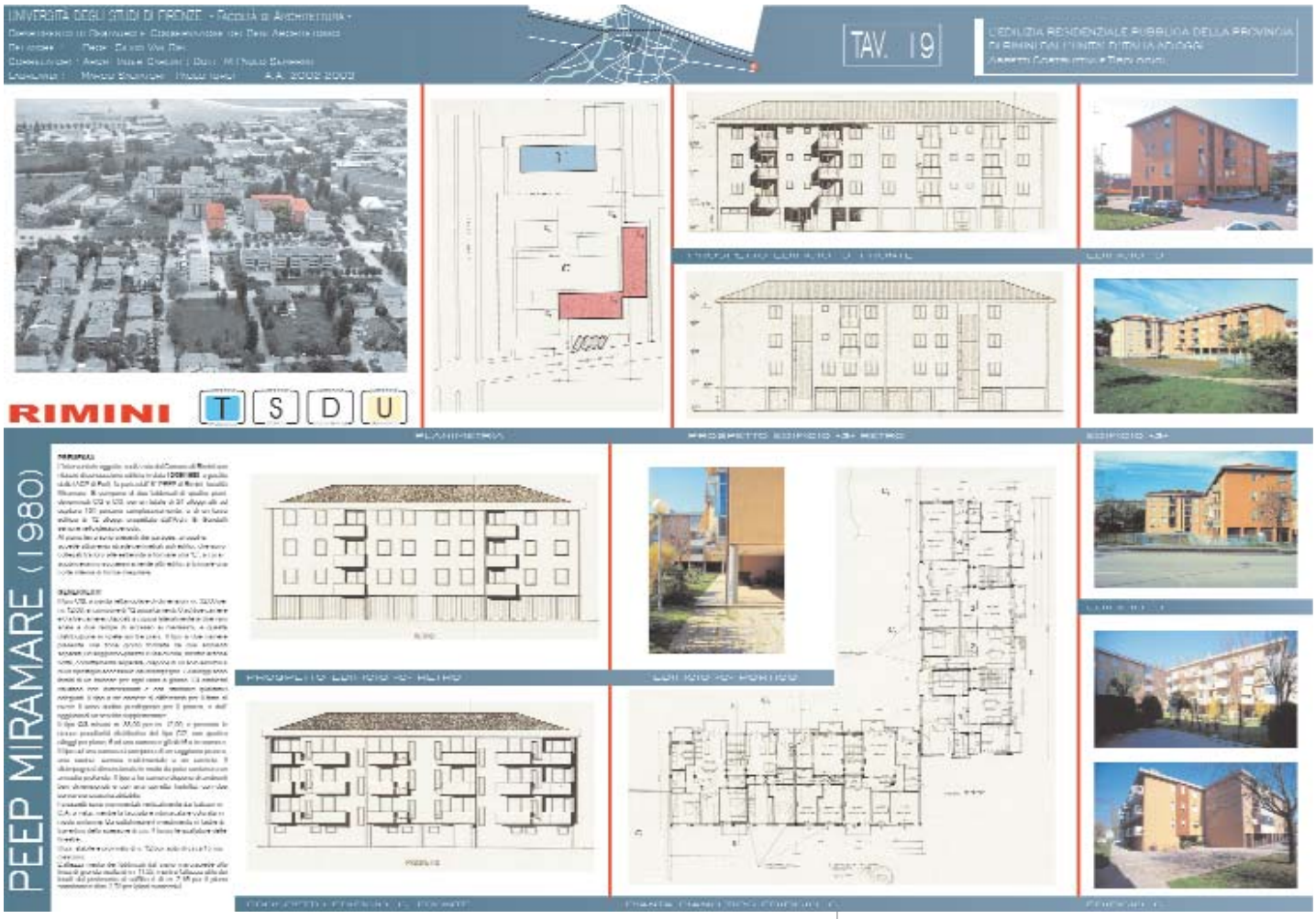
l'alloggio a 1 camera tipo C/3 è così dimensionato		
soggiorno-pranzo	mq	23,46
cucina	mq	06,72
camera matrim.	mq	14,88
disimpegno	mq	04,43
servizio	mq	05,18
Tot. Sup. Utile	**mq**	**54,89**

l'alloggio a 3 camere tipo C/3 è così dimensionato		
soggiorno	mq	22,66
cucina abitabile	mq	11,52
camera matrim.	mq	14,04
camera	mq	14,04
camera	mq	14,03
disimpegno	mq	09,94
servizio	mq	05,04
Tot. Sup. Utile	**mq**	**94,97**

a tre camere dispone di ambienti ben dimensionati e con una corretta fruibilità, con due servizi e una cucina abitabile. I prospetti sono movimentati verticalmente dai balconi in c.a. a vista, mentre la facciata è intonacata e colorata in modo uniforme. Da sottolineare il rivestimento in lastre di travertino dello spessore di cm. 4 lungo le spallature delle finestre. Ogni stabile è provvisto di n. 12 box auto di circa 15 mq ciascuno. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 11,55, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m 2,45 per il piano scantinato e di m 2,70 per i successivi piani abitabili.
I due fabbricati hanno le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in c.a.;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- pareti di tamponamento e divisorie a cassa vuota con anteposto pannello coibente;
- divisori interni in laterizio e malta da cm. 10;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimenti e rivestimenti di ceramica (in marmo nei vani scale);
- rifiniture di tutte le pareti ad intonaco al

civile;
- tinteggiature esterne di tipo plastico, all'interno a tempera;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- serramenti esterni in legno naturale con impiego di vetri a camera;
- serramenti interni in legno verniciato con mostre in mogano lucidato;
- balconi in c.a.;
- tetto a due falde, con mantellato di tegole piane su struttura in c.a., pendenza 33%.





RIMINI
PEEP CORPOLO'



Vista retro edificio di 24 alloggi

l'alloggio di 1 camera è così dimensionato (edificio di 24 alloggi)		
soggiorno	mq	19,74
cucina	mq	03,84
camera matrim.	mq	14,40
disimpegno	mq	01,20
servizio	mq	04,90
ripostiglio	mq	01,32
Tot. Superf. Utile	**mq**	**45,40**

L'intervento in oggetto si compone di due fabbricati, uno di 24 alloggi e l'altro di 12 per un totale di 36 appartamenti destinati alla generalità dei lavoratori; il primo fu realizzato ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457 durante il III° biennio, mentre l'altro edificio fu costruito in base alle disposizioni della Legge 8.8.1977 n. 513. L'area edificatoria designata dal Comune di Rimini è situata nella frazione di Corpolò, raggiungibile percorrendo la S.S. "Marecchiese", e consta di 2 lotti distinti, delimitati dalla strada pubblica via Gradizza, strada privata di pertinenza e confini privati. La tipologia dei fabbricati riprende quella di altre realizzazioni precedenti, denominata "S. Clemente", con il tipo a 24 alloggi formato da 2 blocchi uguali sfalsati fra loro, con 2 alloggi e garages per blocco al piano terra e piani abitabili superiormente.

Il fabbricato più piccolo di 12 alloggi è a pianta rettangolare, con i lati misuranti m 29,30 X 11,10, con un'altezza considerata fra il piano di calpestio dei porticati e l'intradosso dell'ultimo solaio di m 11,73, con il piano terra a garages di m 2,60; sono presenti al suo interno 6 alloggi a 3 camere di 65 mq circa, 3 sempre a 3 camere di 75 mq e 3 a 1 camera di 45 mq. Il tipo più grande è a pianta irregolare formato da 2 blocchi misuranti m 36,30 X 11,10, per un altezza fra il piano di calpestio dei porticati e l'intradosso dell'ultimo solaio di m 9,10; ogni blocco consta di 6 alloggi a 3 camere di 65 mq, 4 di 1 camera di 45 mq ed infine di 2 a 4 camere di 95 mq. Per quanto riguarda i prospetti, il fabbricato di 24 alloggi presenta delle facciate con corsi di laterizio a vista lungo tutto il perimetro, intervallati da setti in c.a. a vista in corrispondenza del telaio strutturale e dei blocchi prefabbricati delle finestre e dei balconi. Il fabbricato di 12 alloggi presenta delle facciate intonacate e tinteggiate al quarzo, mentre per il resto le caratteristiche riprendono totalmente quelle dell'altro edificio.

l'alloggio a 3 camere è così dimensionato (edificio di 24 alloggi)		
soggiorno-pranzo	mq	19,08
cucina	mq	03,90
camera matrim.	mq	14,23
camera singola	mq	10,56
camera singola	mq	09,00
disimpegno	mq	02,68
servizio	mq	03,89
ripostiglio	mq	01,74
Tot. Superf. Utile	**mq**	**65,08**

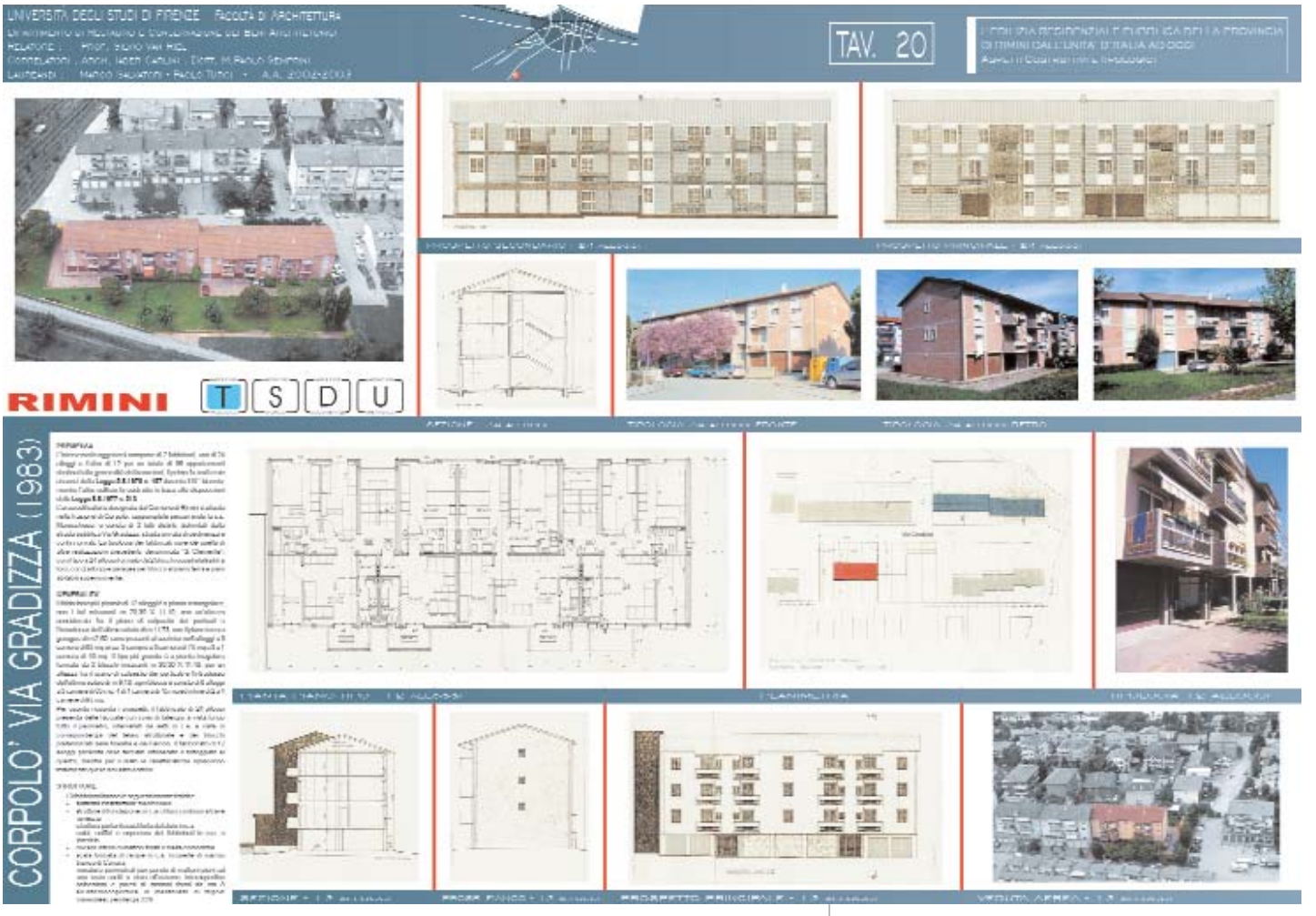
l'alloggio a 3 camere è così dimensionato (edificio di 12 alloggi)		
soggiorno-pranzo	mq	22,21
cucina	mq	03,90
camera matrim.	mq	14,15
camera doppia	mq	14,07
camera singola	mq	10,35
disimpegno	mq	04,61
servizio	mq	03,91
servizio	mq	02,21
Tot. Superf. Utile	**mq**	**75,41**

l'alloggio a 4 camere è così dimensionato (edificio di 24 alloggi)		
soggiorno-pranzo	mq	26,81
cucina	mq	04,20
camera matrim.	mq	15,08
camera matrim.	mq	14,02
camera doppia	mq	14,08
camera singola	mq	09,24
disimpegno	mq	02,87
servizio	mq	03,87
servizio	mq	02,83
ripostiglio	mq	02,87
Tot. Superf. Utile	**mq**	**94,96**

I due fabbricati hanno le seguenti caratteristiche costruttive:

- sistema costruttivo tradizionale;
- strutture di fondazione in c.a. di tipo continuo a trave rovescia;
- struttura portante costituita da telaio in c.a.;
- solai, soffitti e copertura dei fabbricati in c.a. e laterizio;
- divisori interni di mattoni forati e malta cementizia;

- scala formata da rampe in c.a. ricoperte di marmo bianco di Carrara;
- murature perimetrali con parete di mattoni pieni ad una testa scelti a vista all'esterno, intercapedine coibentata e pareti di mattoni forati da cm 8 all'interno;
- pavimenti alloggi in piastrelle di ceramica di cm 15 X 30 (zona giorno); piastrelle di materiale resiliente (zona notte) e di grés ceramicato (cucina e bagni);
- tinteggiatura interna con tinta di tempera ed esterna al quarzo (edificio a 12 alloggi);
- serramenti interni in laminato plastico;
- copertura in mantellato di tegole marsigliesi, pendenza 33%.





RIMINI
PEEP VIA ACQUARIO



Vista fronte principale affacciato sulla corte interna

Il complesso di via Acquario è parte integrante dell'intervento nel V° Comprensorio PEEP di Rimini, finanziato in base alla Legge 27.5.1975 n. 166 ed approvato il 2.10.1975, è costituito da n. 4 fabbricati a 4 piani, disposti perpendicolarmente l'uno con l'altro, a formare dei cortili interni attrezzati a giardino con piante di alto fusto di pertinenza dei suddetti edifici. Al piano terra sono presenti dei garages, ai quali si accede attraverso strade perimetrali ad ogni singolo lotto formato da quattro unità residenziali. Lungo i lati di ogni cortile è presente un porticato, dal quale si accede agli ingressi principali, due per ogni fabbricato. Ai piani superiori si trovano gli alloggi, disposti singolarmente ai lati dei 2 vani scala a due rampe, e la pianta si ripete per tutti e 3 i piani. Gli appartamenti sono ben dimensionati, con standard abitativi buoni per il tipo di intervento. Ognuno dispone di una zona ingresso centrale, dalla quale si accede ai vani della zona giorno e al disimpegno di servizio alla zona notte.

Gli appartamenti sono di tre tipi, rispettivamente con 1, 2 e 3 camere da letto, mentre la zona giorno, composta da un soggiorno, una zona pranzo con cucina separata, si ripete come disposizione e volumetria in ogni singolo alloggio. È presente un servizio di ampie dimensioni per ogni appartamento, mentre nel tipo a tre camere è presente un ulteriore servizio più contenuto. Ogni appartamento è dotato di 2 ampi balconi per lato dalla profondità di m 1,30. I quattro fabbricati, a pianta rettangolare di m 36,30 X 10,80, constano di 12 alloggi ciascuno, per un totale di 48 appartamenti. I suddetti stabili sono sprovvisti di scantinato. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 11,80, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m 2,50 per il piano terra e di m 2,80 per i successivi piani abitabili.

l'alloggio a una camera è così dimensionato		
ingresso	mq	04,14
soggiorno	mq	15,97
pranzo	mq	10,60
cucina	mq	06,35
disimpegno	mq	03,54
camera	mq	16,20
servizio	mq	06,45
Tot. Superf. Utile	**mq**	**63,25**

l'alloggio a due camere è così dimensionato		
ingresso	mq	04,40
soggiorno	mq	16,42
pranzo	mq	11,40
cucina	mq	06,00
disimpegno	mq	05,21
camera matrim.	mq	15,30
camera	mq	12,04
servizio	mq	06,77
Tot. Superf. Utile	**mq**	**77,32**

l'alloggio a tre camere è così dimensionato		
ingresso	mq	04,94
soggiorno	mq	16,43
pranzo	mq	11,70
cucina	mq	05,94
disimpegno	mq	06,86
camera matrim.	mq	15,75
camera	mq	13,05
camera	mq	09,67
servizio	mq	06,77
Tot. Superf. Utile	**mq**	**91,96**

I quattro fabbricati hanno le seguenti caratteristiche:

- pilastri, travi e muratura al piano terra di getto in c.a. a vista;
- murature perimetrali in mattoni a faccia in vista da cm. 30;
- tramezzi con forati di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizio di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde con mantellato di tegole piane su struttura in c.a. e laterizi;
- pavimentazione esterna in piastrelle di grés con risvolto alle pareti di cm. 20;

- rivestimenti cucine e bagni in piastrelle maiolicate tipo "Kervit";
- intonaci esterni in malta di cemento;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala in gradini di cemento su soletta in c.a. e rivestimento in piastrelle di marmo;
- sporto di gronda in c.a. in vista; canale in lamiera zincata;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- soletta e fianco balconi in c.a. a vista;
- parapetti balconi in ferro e vetro retinato stampato e colorato;
- veletta in cemento preconfezionato.





RIMINI
PEEP VIA DELL'ABETE



Veduta fronte principale; sulla sinistra si nota la piattaforma elevatrice per disabili

Il complesso residenziale in esame, ubicato in via dell'Abete n. 2, è parte integrante dell'intervento nel V° Comprensorio PEEP denominato "Ausa" di Rimini, adiacente al complesso IACP di via Acquario, finanziato in base alla Legge 5.8.1978 n. 457 ed approvato in data 13.10.1981, completato nel 1983. E' costituito da n. 2 blocchi rettangolari a due piani di eguali dimensioni disposti lungo lo stesso asse ma leggermente sfalsati e collegati tra loro tramite un corpo scala. I due fabbricati si compongono di 2 piani fuori terra, con n. 8 alloggi per piano, per complessivi n. 32 alloggi, atti ad ospitare n. 88 persone complessivamente. La tipologia distributiva è del tipo in linea; agli appartamenti situati al primo piano si accede tramite una scala a 2 rampe con relativo ballatoio, dalla profondità di m. 1,70. Gli appartamenti sono di piccolo taglio, di due tipi, rispettivamente a 1 e 2 camere da letto. Gli ambienti presentano standard abitativi esigui per il tipo di intervento, con la zona giorno composta da unico vano con annesso angolo cottura, insufficiente per un corretto utilizzo.

I due corpi fabbrica sono a pianta rettangolare, misurano m 39,90 X 10,55. La pianta si ripete sui due piani. Gli alloggi del tipo a una camera da letto, n. 2 per piano, sono dei classici bilocali con ingresso diretto sulla zona giorno, con disimpegno centrale di collegamento alla zona notte e al servizio, sprovvisto di aerazione diretta. I tipi a 2 camere, n. 6 per piano, presentano le stesse caratteristiche dimensionali per quanto riguarda la zona giorno e servizio, mentre il disimpegno risulta incrementato in superficie, capace di ospitare un armadio profondo a servizio delle due camere. E' presente un locale esterno di pertinenza per il deposito biciclette. I suddetti stabili sono sprovvisti di scantinato. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 5,63, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m 2,70 come da regolamento. La copertura è in pannelli di acciaio verniciato con pendenza del 35%.

L' edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura con pilastri, travi in c.a.;
- murature perimetrali in mattoni forati da cm. 28;
- tramezzi con forati di spessore cm. 8;
- solaio in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale a travetti e pignatte;
- tetto a due falde in pannelli di acciaio verniciato con canalina in PVC;
- pavimentazione esterna in piastrelle di grés;
- intonaci esterni in malta di cemento;
- intonaci interni in malta di calce idraulica;
- scala esterna in gradini di cemento su soletta in c.a.;
- infissi interni ed esterni in legno di abete verniciati ad olio;
- parapetti ballatoi in ringhiera di ferro.

gli alloggi a 1 camera sono così dimensionati		
soggiorno-pranzo	mq	13,80
disimpegno	mq	01,76
camera matrim.	mq	14,10
servizio	mq	03,65
Tot. Superf. Utile	**mq**	**33,31**

gli alloggi a 2 camere sono così dimensionati		
soggiorno-pranzo	mq	13,80
disimpegno	mq	01,76
camera matrim.	mq	14,50
camera	mq	14,10
servizio	mq	03,65
Tot. Superf. Utile	**mq**	**50,85**


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 21.2
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DA L'UNITÀ D'ITALIA AGLI OGGI
RIMINI
A S D U
Q5 VIA DELL'ABETE (1981)
2



RIMINI
PEEP S. GIUSTINA



Vista complesso edilizio di Santa Giustina

L'intervento in oggetto si compone di due fabbricati di 24 alloggi complessivi da destinare alla generalità dei lavoratori, realizzati ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457 III° Biennio nella frazione di Santa Giustina di Rimini, con delibera di Giunta n° 1240 del 14.4.1981. L'area edificatoria designata dal Comune di Rimini ha una superficie di mq 1.805, e consta di un lotto rettangolare, delimitato da strada pubblica, area verde e confini privati. La tipologia dei fabbricati riprende quella di altre realizzazioni precedenti denominato "S. Clemente", con un piano terra adibito in parte ad alloggi e in parte a box auto e i 2 piani superiori abitabili, per una superficie utile complessiva di mq 1.834,69. I fabbricati hanno pianta rettangolare con i lati di m 36,30 e larghezza di m 11,10, con un'altezza considerata fra il piano di calpestio dei porticati e l'intradosso dell'ultimo solaio di m 8,90. Sono presenti al suo interno 10 alloggi a 2 stanze di 45 mq circa; 10 alloggi a 4 stanze di 65 mq, 4 di 5 stanze di 95 mq, nonché 14 autorimesse e 10 ripostigli al piano terra. Per quanto riguarda i prospetti, i due fabbricati presentano delle facciate con corsi di laterizio a vista lungo tutto il perimetro, intervallati da setti in c.a. a vista in corrispondenza del telaio strutturale e dei blocchi prefabbricati delle finestre e dei balconi.

I due fabbricati hanno le seguenti caratteristiche costruttive:

- sistema costruttivo tradizionale;
- strutture di fondazione in c.a. di tipo continuo a trave rovescia;
- struttura portante costituita da telaio in c.a.;
- solai, soffitti e copertura dei fabbricati in c.a. e laterizio;
- divisori interni di mattoni forati e malta cementizia;
- scala formata da rampe in c.a. ricoperte di marmo bianco di Carrara;
- murature perimetrali con parete di mattoni pieni ad una testa scelti a vista all'esterno, intercapedine coibentata e pareti di mattoni forati da cm 8 all'interno;
- pavimenti alloggi in piastrelle di ceramica di cm 15 X 30 (zona giorno); piastrelle di materiale resiliente (zona notte) e di grés ceramicato (cucina e bagni);
- tinteggiatura interna con tinta di tempera ed esterna al quarzo (edificio a 12 alloggi);
- serramenti interni in laminato plastico;
- copertura in mantellato di tegole marsigliesi, pendenza 33%.

L'alloggio di 1 camera è così dimensionato		
soggiorno	mq	19,74
cucina	mq	03,84
camera matrim.	mq	14,40
disimpegno	mq	01,20
servizio	mq	04,90
ripostiglio	mq	01,32
Tot. Superf. Utile	**mq**	**45,40**

l'alloggio a 3 camere è così dimensionato		
soggiorno-pranzo	mq	19,08
cucina	mq	03,90
camera matrim.	mq	14,23
camera singola	mq	10,56
camera singola	mq	09,00
disimpegno	mq	02,68
servizio	mq	03,89
ripostiglio	mq	01,74
Tot. Superf. Utile	**mq**	**65,08**

l'alloggio a 4 camere è così dimensionato		
soggiorno-pranzo	mq	26,81
cucina	mq	04,20
camera matrim.	mq	15,08
camera matrim.	mq	14,02
camera doppia	mq	14,08
camera singola	mq	09,24
disimpegno	mq	02,87
servizio	mq	03,87
servizio	mq	02,83
ripostiglio	mq	02,87
Tot. Superf. Utile	**mq**	**94,96**


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE FACOLTÀ DI ARCHITETTURA
TAV. 22
RIMINI
T S D U
SANTA GIUSTINA (1983)



RIMINI
PEEP ORSOLETO



Foto panoramica intervento di via Orsoleto a Viserba Monte

Questo intervento, realizzato dallo IACP di Forlì ai sensi della Legge 5.8.1978 n° 457, con delibera da parte della Regione Emilia Romagna in data 6.3.1986, è formato da un fabbricato di 3 piani per complessivi n. 18 alloggi, da destinare alla generalità dei lavoratori. L'area edificata fa parte del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica di Orsoleto, frazione di Viserba, localizzato a Nord di Rimini nelle immediate vicinanze della S.S. 16 "Adriatica". L'edificio ha una forma rettangolare, ed occupa una superficie complessiva di mq 662,07, per una superficie utile complessiva di mq 1.349,34, ed è delimitato da strade, percorsi pedonali e zona a verde di uso pubblico.

Il fabbricato consta di 2 piani abitabili ed un piano terra interamente a servizi; ha pianta rettangolare con i lati di m 60,25 X 10,20, per un'altezza, considerata tra intradosso del piano servizi ed intradosso dell'ultimo piano abitabile, di m 8,24. Gli appartamenti sono disimpegnati da 3 vani scala ed aggregati secondo lo schema "in linea" di cui 6 sono del tipo ad 1 camera di circa 45 mq, 8 del tipo a 2 camere di 60 mq, ed infine 4 sempre a 2 camere ma più grandi, di 72 mq circa. Al piano terra sono ricavate n. 18 autorimesse e relative cantinette, una per ogni alloggio, e i 3 androni di ingresso ai vani scala con relativi porticati. L'intervento è completato dalla sistemazione esterna dell'area scoperta, con passaggi carrabili e pedonali, collegamento alla viabilità esterna, piantumazione di essenze ad alto fusto, sistemazione a prato e giardino. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 8,24 mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m 2,10 per il piano terra e di m. 2,70 per i successivi piani abitabili.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive:

l'alloggio di 1 camera è così dimensionato		
ingresso	mq	02,84
soggiorno-pranzo	mq	16,70
cucina	mq	04,49
camera matrim.	mq	14,52
disimpegno	mq	01,65
servizio	mq	04,24
Tot. Superf. Utile	**mq**	**44,44**
balcone	mq	04,12

l'alloggio a 2 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	03,18
soggiorno-pranzo	mq	15,82
cucina	mq	05,40
camera matrim.	mq	14,23
camera singola	mq	09,94
disimpegni	mq	04,31
servizio	mq	05,32
Tot. Superf. Utile	**mq**	**60,18**
balcone	mq	04,12

l'alloggio a 2 camere è così dimensionato		
ingresso	mq	03,18
soggiorno-pranzo	mq	21,61
cucina	mq	07,38
camera matrim.	mq	14,00
camera doppia	mq	15,40
disimpegni	mq	05,72
servizio	mq	05,18
Tot. Superf. Utile	**mq**	**72,47**
balcone	mq	04,12

- sistema costruttivo evoluto;
- strutture di fondazione di tipo continuo a trave rovescia in c.a.;
- strutture in elevazione di tipo intelaiato in c.a.;
- strutture verticali: pilastri e setti in c.a.;
- strutture orizzontali: travi e solette in c.a.; solai di piano in laterocemento tipo BAUSTA; soffitti e falde di copertura in laterocemento
- chiusure verticali: tamponamenti esterni in laterizio pieno intonacato e controparte interna da cm. 8, con interposta intercapedine coibentata; muri di testata in blocchi di termolaterizio, intonacati all'interno e con isolamento termico "a cappotto" all'esterno;

- infissi esterni composti da blocchi-finestra in c.a. prefabbricati, vani finestra e portafinestra con telai a vetri (vetrocamera) e tapparelle avvolgibili in p.v.c. colorato;
- copertura a 2 falde inclinate, con pendenza del 35% e manto in tegole marsigliesi;
- partizioni esterne: parapetti dei balconi in pannelli di cls prefabbricati a pié d'opera; sporti di gronda in c.a. a vista;
- partizioni interne: divisori in mattoni forati;
- infissi interni in laminato plastico, sportellature in telai di alluminio e pannelli in legno laminato;
- scale con rampe in c.a. e laterizio rivestite in lastre di Serizzo di Domodossola;
- intonaci esterni in malta cementizia tinteggiati con tinta al quarzo-plastico.





RIMINI
VISERBA MONTE



Vista fronte intervento a Viserba Monte

l'alloggio a 1 camera tipo 1A è così dimensionato		
ingresso	mq	02,84
soggiorno-pranzo	mq	16,70
cucina	mq	04,49
camera matr.	mq	14,52
disimpegno	mq	01,65
servizio	mq	04,24
Tot. Superf. Utile	**mq**	**44,44**
balcone	mq	04,12

l'alloggio a 2 camere tipo 1A è così dimensionato		
ingresso	mq	03,16
soggiorno-pranzo	mq	15,82
cucina	mq	05,31
camera matr.	mq	14,19
camera singola	mq	09,94
disimpegni	mq	04,31
servizio	mq	05,07
Tot. Sup. Utile	**mq**	**59,67**
balcone	mq	04,12

All. a 1 camera tipo 2A- 3A è così dimensionato		
ingresso	mq	02,38
soggiorno-pranzo	mq	14,07
cucina	mq	06,93
camera matr.	mq	14,24
disimpegni	mq	04,24
servizio	mq	05,46
Tot. Sup. Utile	**mq**	**47,32**
balcone	mq	04,12

L'intervento in oggetto, realizzato dallo IACP di Forlì ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457, con delibera da parte della Regione Emilia Romagna in data 6.3.1986, si compone di 3 fabbricati di 4 piani ciascuno per complessivi n. 42 alloggi da destinare alla generalità dei lavoratori. Le tre aree edificate fanno parte del P.P. di iniziativa pubblica di Viserba Monte, nelle immediate vicinanze della S.S. 16 "Adriatica". Hanno una forma rettangolare ed occupano una superficie complessiva di mq 1.630,00, per una superficie utile complessiva di mq 3.415,00 e sono delimitate da strade, percorsi pedonali e zona a verde di uso pubblico. Il fabbricato detto "1A", a 18 alloggi, misura m 43,50 X 10,20. Gli alloggi, disimpegnati da 2 vani scala, sono aggregati secondo lo schema "in linea" e risultano così composti: 6 del tipo ad 1 camera di mq 45 circa, 3 del tipo a 2 camere, di mq 60, 6 del tipo a 2 camere misuranti mq 73, ed infine 3 del tipo a tre camere di mq 84 circa. Gli spazi interni agli appartamenti ed i rispettivi locali di servizio, sono progettati con i criteri per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Al piano terra sono ricavate n. 18 autorimesse e cantinette, una per ogni alloggio, e i locali di ingresso ai vani scala.

I due fabbricati detti "2A" e "3A", di 12 alloggi ciascuno, presentano le medesime caratteristiche, misurano m 32,70 X 10,20. Gli alloggi, disimpegnati da 2 vani scala, sono aggregati secondo lo schema "in linea", e risultano così composti: 3 del tipo a 1 camera su mq 47 circa; 3 del tipo a 2 camere di mq 58; 3 del tipo a 2 camere, più grandi, di mq 72, ed infine 3 con 3 camere su una superficie di mq 83. Il Piano terra presenta le stesse peculiarità dell' edificio "1A". La sistemazione delle aree scoperte di pertinenza consiste esclusivamente in una pavimentazione per percorsi pedonali lungo tutto il perimetro dei fabbricati. L'altezza media dei fabbricati dal piano marciapiede alla linea di gronda risulta di m 11,40, mentre l'altezza utile dei locali dal pavimento al soffitto è di m 2,20 per il piano terra e di m 2,70 per i piani successivi. I tre fabbricati hanno le seguenti caratteristiche costruttive: sistema costruttivo evoluto; strutture di fondazione di tipo continuo a trave rovescia in c.a.; strutture in elevazione di tipo intelaiato in c.a.; strutture verticali: pilastri e setti in c.a.; strutture orizzontali: travi e solette in c.a.; solai di piano in latero-cemento e tipo BAUSTA; soffitti e falde di copertura in laterocemento; chiusure vertica-

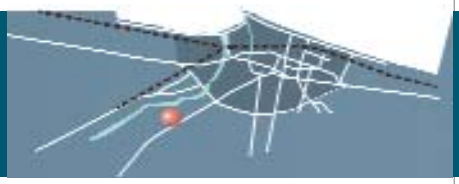
l'alloggio a 3 camere tipo 1A è così dimensionato		
ingresso	mq	02,88
soggiorno-pranzo	mq	23,28
cucina	mq	06,79
camera matr.	mq	14,17
camera doppia	mq	14,02
camera singola	mq	09,36
disimpegni	mq	05,38
servizio	mq	05,07
servizio	mq	03,12
Tot. Sup. Utile	**mq**	**84,07**
balcone	mq	04,12

l'all. a 2 camere tipo 2A- 3A è così dimensionato		
ingresso	mq	02,01
soggiorno-pranzo	mq	14,90
cucina	mq	07,38
camera matr.	mq	14,23
camera singola	mq	09,65
disimpegni	mq	04,42
servizio	mq	05,19
Tot. Sup. Utile	**mq**	**57,66**
balcone	mq	04,12

l'all. a 3 camere tipo 2A-3A è così dimensionato		
ingresso	mq	02,35
soggiorno-pranzo	mq	18,90
cucina	mq	07,20
camera matr.	mq	14,04
camera doppia	mq	14,07
camera singola	mq	10,08
disimpegni	mq	05,73
servizio	mq	05,04
servizio	mq	02,44
Tot. Sup. Utile	**mq**	**82,78**
balcone	mq	04,12

li: tamponamenti esterni in laterizio pieno intonacato e controparte interna da cm. 8, con interposta intercapedine coibentata; muri di testata in blocchi di termolaterizio, intonacati all'interno e con isolamento termico a cappotto all'esterno; infissi esterni: composti da blocchi-finestra in c.a. prefabbricati, vani finestra e portafinestra con telai a vetri (vetrocamera) e tapparelle avvolgibili in p.v.c. colorato; copertura a 2 falde inclinate, con pendenza del 30% e manto in tegole del tipo canadese; partizioni esterne: parapetti dei balconi in pannelli di cls prefabbricati a pié d'opera; sporti di gronda in c.a. a vista; partizioni interne: divisori in mattoni forati; infissi interni: in laminato plastico, sportellature in telai di alluminio e pannelli in legno laminato; scale con rampe in c.a. e laterizio rivestite in lastre di Serizzo di Domodossola; intonaci esterni: in malta cementizia tinteggiati con tinta al quarzo-plastico.





RIMINI
QUARTIERE SPADAROLO



Veduta del retro di un fabbricato IACP nel quartiere "Spadarolo" di Rimini

Il quartiere denominato "Spadarolo" dall'omonima frazione situata a Ovest della città di Rimini, raggiungibile percorrendo la S. S. Marecchiese, è stato realizzato ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457 durante il III e il IV biennio. Esaurite le aree di espansione PEEP, l'amministrazione Comunale di Rimini decide di localizzare i nuovi insediamenti nei Piani di Lottizzazione Pubblica, cui questo intervento fu soggetto in base alla delibera comunale del 17/5/1983. Poiché le tipologie edilizie del progetto urbanistico si rivelarono incompatibili con quelle residenziali pubbliche, l'Istituto elaborò una variante urbanistica adottando i propri fabbricati del tipo denominato "S. Clemente" del tipo a 12 alloggi. L'impianto si compone di edifici disposti a corte con aree verdi attrezzate al centro, dotate di percorsi pedonali e ciclabili. La viabilità carrabile è esterna e lambisce il quartiere con gli accessi alle autorimesse.
Complessivamente l'intervento realizzato con il III e IV biennio consta di n. 7 edifici per 90 alloggi complessivi, per una spesa totale di 3.315.195.000 Lire, pari a un costo medio ad alloggio di 36.835.500 Lire tutto compreso.
I tre edifici in esame fanno parte della seconda fase realizzativa dello IACP in questo piano di lottizzazione, durante l'anno 1986. I blocchi misurano m 36,30 X 11,10 e si elevano su 3 piani. Al piano terra sono presenti i relativi box auto e 2 appartamenti di 45 mq per ogni fabbricato, mentre ai 2 piani superiori abbiamo 6 appartamenti per piano, 4 di 45 mq e 2 di 65 mq. Il tipo più piccolo è il classico bilocale, mentre l'altro tipo si compone di 3 camere da letto, un vano a giorno con angolo cottura più il servizio. L'altezza massima dei fabbricati dal piano del marciapiede alla linea di gronda risulta di m 8,95, mentre l'altezza utile dei locali interni è di m 2,70 per tutti e 3 i livelli. I prospetti presentano delle facciate intonacate con tinteggiatura al quarzo, con l'inserzione di monoblocchi prefabbricati in cls a vista in corrispondenza delle finestrature e dei parapetti dei balconi. La mantellatura della copertura è in tegole marsigliesi.

l'alloggio di 1 camera è così dimensionato		
soggiorno	mq	18,03
cucina	mq	03,90
camera matrim.	mq	14,91
disimpegno	mq	02,40
servizio	mq	04,90
ripostiglio	mq	01,14
Tot. Superf. Utile	**mq**	**45,36**

l'alloggio a 3 camere è così dimensionato		
soggiorno-pranzo	mq	16,88
cucina	mq	03,90
camera matrim.	mq	14,02
camera singola	mq	10,56
camera singola	mq	09,00
disimpegno	mq	04,72
servizio	mq	03,85
ripostiglio	mq	01,80
Tot. Superf. Utile	**mq**	**64,73**

I fabbricati hanno le seguenti caratteristiche costruttive:
- sistema costruttivo tradizionale;
- strutture di fondazione in c.a. di tipo continuo a trave rovescia;
- struttura portante costituita da telaio in c.a.;
- solai, soffitti e copertura dei fabbricati in c.a. e laterizio;
- divisori interni di mattoni forati e malta cementizia;
- scala formata da rampe in c.a. ricoperte di marmo bianco di Carrara;
- murature perimetrali con parete di mattoni pieni ad una testa scelti a vista all'esterno, intercapedine coibentata e pareti di mattoni forati da cm 8 all'interno;
- pavimenti alloggi in piastrelle di ceramica di cm 15 X 30 (zona giorno); piastrelle di materiale resiliente (zona notte) e di grés ceramicato (cucina e bagni);

- tinteggiatura interna con tinta di tempera ed esterna al quarzo (edificio a 12 alloggi);
- serramenti interni in laminato plastico;
- copertura in mantellato di tegole marsigliesi, pendenza 33%.



RIMINI
COSTRUZIONI VARIE



Via Fienili (1953) - fraz. Gaiofana



Via Bianchini (1961) - San Giuliano



Via Nigra (1968) - Rimini

Via Fienili (1953) - fraz. Gaiofana

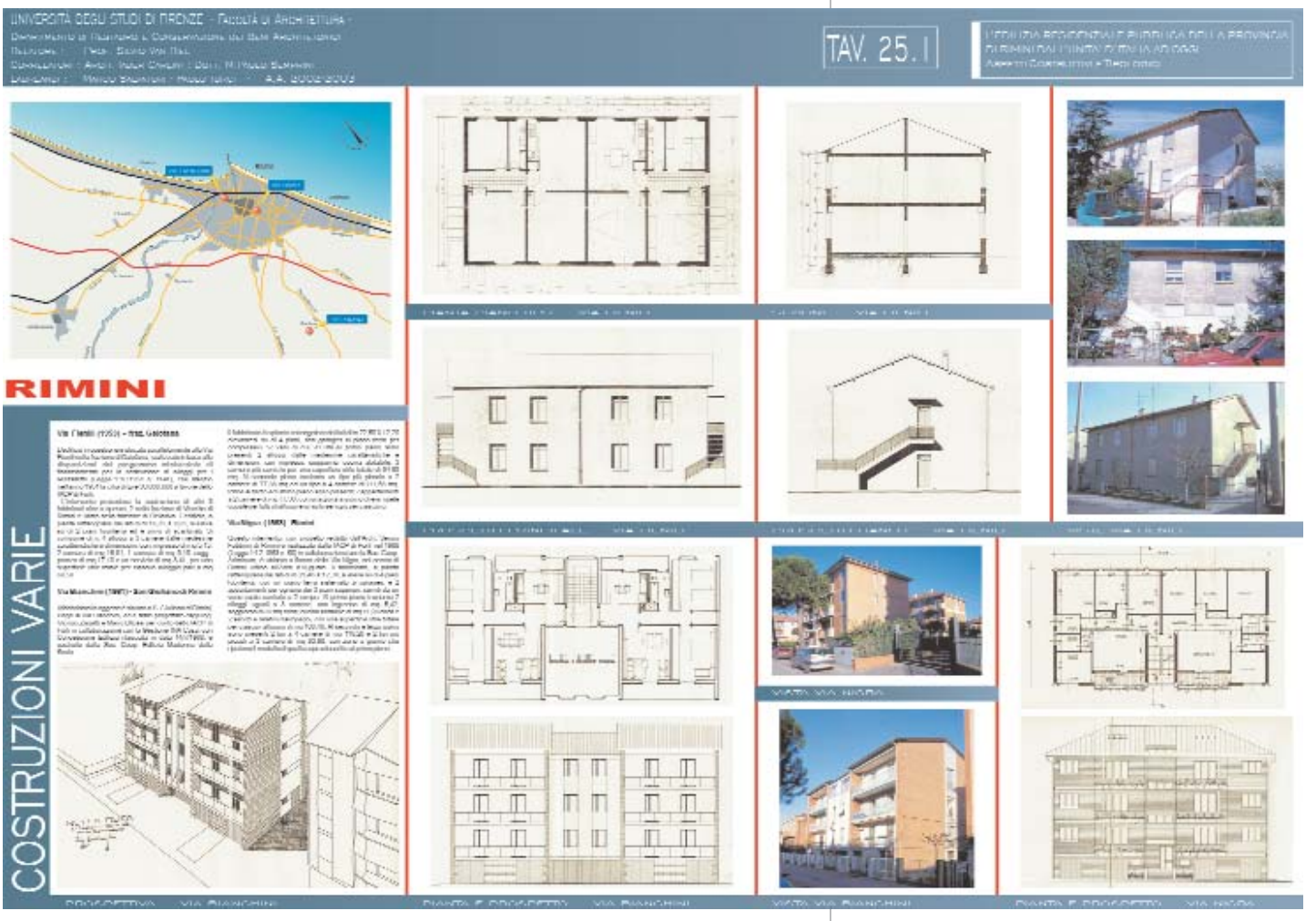
L'edificio in questione è ubicato parallelamente alla via Fienili nella frazione di Gaiofana, realizzato in base alle disposizioni del programma ministeriale di finanziamento per la costruzione di alloggi per i senzatetto (Legge 1.10.1951 n. 1141), che stanziò nell'anno 1951 la cifra di Lire 30.000.000 a favore dello IACP di Forlì. L'intervento prevedeva la costruzione di altri 3 fabbricati oltre a questo, 2 nella frazione di Viserba di Rimini e l'altro nella frazione di Bellariva. L'edificio, a pianta rettangolare dai lati di m 16,25 X 9,65, si eleva su 2 piani fuoriterra ed è privo di scantinati. Si compone di n. 4 alloggi a 3 camere dalle medesime caratteristiche e dimensioni, con: ingresso di mq 5,15; 2 camere di mq 16,91; 1 camera di mq 9,10; sogg.-pranzo di mq 17,10 e un servizio di mq 3,41, per una superficie utile totale per ciascun alloggio pari a mq 68,58. L'altezza totale dell'edificio da terra fino alla linea di gronda è di m 6,57, mentre ogni piano abitabile misura in altezza m 2,90.

Via Bianchini (1961) - San Giuliano

Il fabbricato in oggetto è situato a S. Giuliano di Rimini, lungo la via Bianchini, ed è stato progettato dagli Ing. Giorgio Zagatti e Mario Bitossi per conto dello IACP di Forlì in collaborazione con la Gestione INA Casa, con Concessione Edilizia rilasciata in data 14/7/1960, e costruito dalla Soc. Coop. Edilizia Madonna della Scala. Il fabbricato è a pianta rettangolare dai lati di m 22,50 X 12,20 elevantesi su 4 piani, con garages al piano terra per complessivi 52 vani di cui 28 utili. Al primo piano sono presenti 2 alloggi dalle medesime caratteristiche e dimensioni, con ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 3 camere più servizio per una superficie utile totale di 94,60 mq. Al secondo piano troviamo un tipo più piccolo a 2 camere di 77,38 mq ed un tipo a 4 camere di 111,58 mq. Infine al terzo ed ultimo piano sono presenti 2 appartamenti a 2 camere di mq 77,38, con una zona a giorno che si ripete uguale per tutti gli alloggi e un solo servizio per ciascuno. L'altezza totale dell'edificio da terra fino alla linea di gronda è di m 12,57, mentre ogni piano abitabile misura in altezza m 3,00.

Via Nigra (1968) - Rimini

Questo intervento, con progetto redatto dall'Arch. Sergio Fabbrini di Rimini e realizzato dallo IACP di Forlì nel 1968 (Legge 14.2.1963 n. 60) in collaborazione con la Soc. Coop. Ariminum, è ubicato a fianco della via Nigra, nel centro di Rimini vicino all'Arco d'Augusto. Il fabbricato, a pianta rettangolare dai lati di m 21,48 X 12,38, si eleva su di piani fuoriterra, con un piano terra sistemato a garages, e 2 appartamenti per ognuno dei 3 piani superiori, serviti da un vano scala centrale a 2 rampe. Al primo piano troviamo 2 alloggi uguali a 3 camere, con ingresso di mq 5,42; soggiorno di 20 mq circa; cucina abitabile di mq 11,00 circa e 2 servizi e relativi disimpegni, con una superficie utile totale per ciascun alloggio di mq 100,40. Al secondo e terzo piano sono presenti 2 tipi a 4 camere di mq 116,28 e 2 tipi più piccoli a 3 camere di mq 83,90, con zone a giorno che ripetono il modello di quelle sopradescritte al primo piano. L'altezza totale dell'edificio da terra fino alla linea di gronda è di m 12,30, mentre ogni piano abitabile misura in altezza m 3,00.


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
TAV. 25.1
RIMINI
COSTRUZIONI VARIE

RIMINI
COSTRUZIONI VARIE



Viale Regina Margherita (1953) - Miramare di Rimini



Via Novelli (1960) - Rimini



Viale Regina Margherita (1963) - Miramare di Rimini

Viale Regina Margherita (1953) - Miramare di Rimini

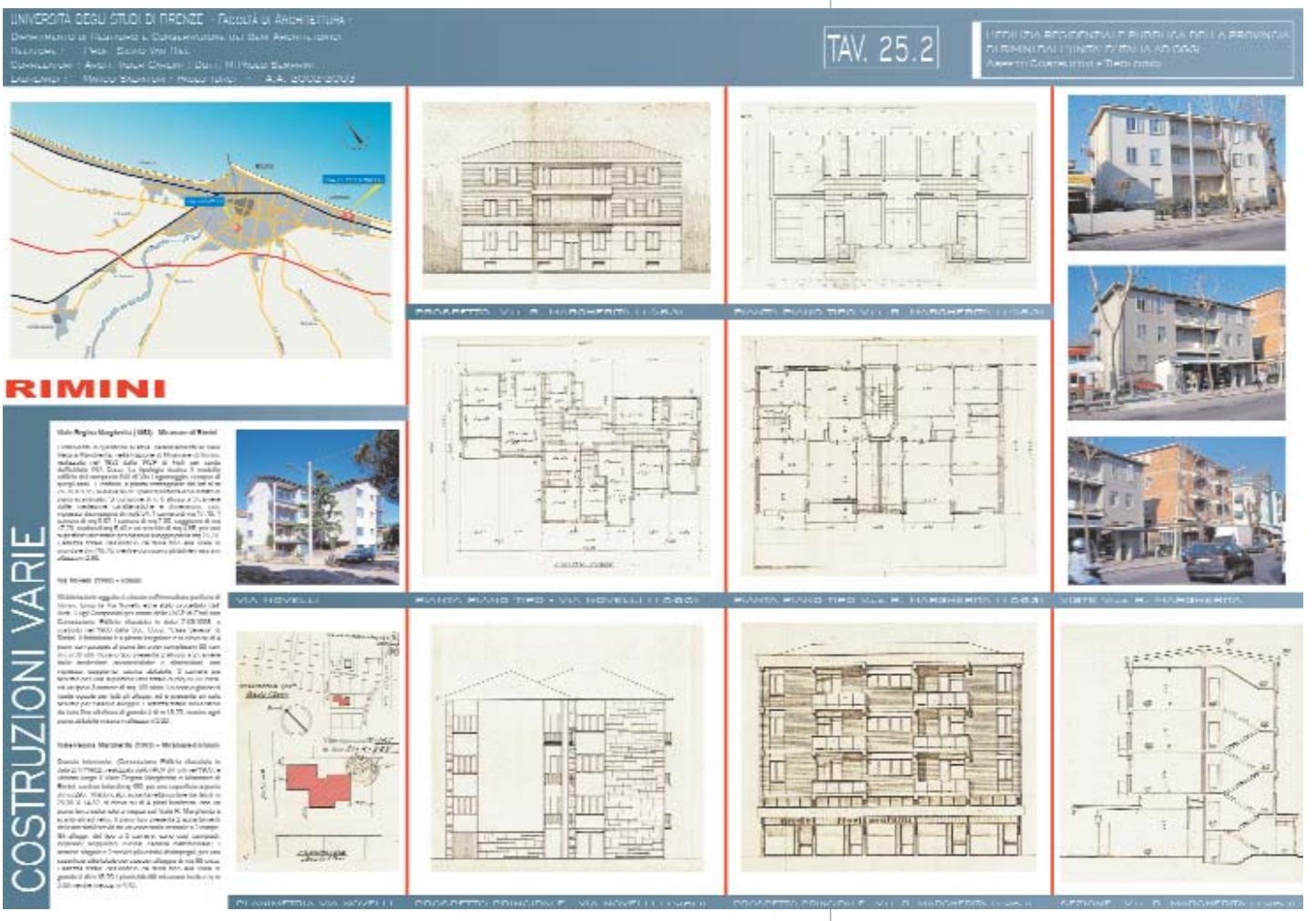
L'intervento in questione si situa parallelamente al viale Regina Margherita nella frazione di Miramare di Rimini, realizzato dallo IACP di Forlì per conto dell'Istituto INA Casa. La tipologia ricalca il modello edilizio del comparto INA di via Lagomaggio, sempre di quegli anni. L'edificio, a pianta rettangolare dai lati di m 20,30 X 9,95, si eleva su di 3 piani fuoriterra ed è dotato di piano scantinato. Si compone di n. 6 alloggi a 3 camere dalle medesime caratteristiche e dimensioni, con: ingresso-disimpegno di mq 8,54; 1 camera di mq 17,10; 1 camera di mq 9,52;1 camera di mq 7,50; soggiorno di mq 17,29; cucina di mq 5,40 e un servizio di mq 4,85, per una superficie utile totale per ciascun alloggio pari a mq 70,20. L'altezza totale dell'edificio da terra fino alla linea di gronda è di m 10,70, mentre ogni piano abitabile misura in altezza m 2,90.

Via Novelli (1960) - Rimini

Il fabbricato in oggetto è situato nell'immediata periferia di Rimini, lungo la via Novelli, ed è stato progettato dall' Arch. Luigi Campanini per conto dello IACP di Forlì con Concessione Edilizia rilasciata in data 21/3/1958, e costruito nel 1960 dalla Soc. Coop. "Casa Serena" di Rimini. Il fabbricato è a pianta irregolare e si eleva su di 4 piani, con garages al piano terra per complessivi 80 vani di cui 36 utili. Il piano tipo presenta 2 alloggi a 2 camere dalle medesime caratteristiche e dimensioni, con ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 3 camere più servizio per una superficie utile totale di mq 80,00 circa, ed un tipo a 3 camere di mq 100 circa. La zona a giorno si ripete uguale per tutti gli alloggi, ed è presente un solo servizio per ciascun alloggio. L'altezza totale dell'edificio da terra fino alla linea di gronda è di m 13,20, mentre ogni piano abitabile misura in altezza m 3,20.

Viale Regina Margherita (1963) - Miramare di Rimini

Questo intervento, (Concessione Edilizia rilasciata in data 27/7/1962), realizzato dallo IACP di Forlì nel 1963 , è ubicato lungo il viale Regina Margherita a Miramare di Rimini, su di un lotto di mq 450, per una superficie coperta di mq 290. Il fabbricato, a pianta rettangolare dai lati di m 20,30 X 14,32, si eleva su di 4 piani fuoriterra, con un piano terra sistemato a negozi sul viale Regina Margherita e scantinati sul retro. Il piano tipo presenta 2 appartamenti del tutto simili serviti da un vano scala centrale a 2 rampe. Gli alloggi, del tipo a 3 camere, sono così composti: ingresso; soggiorno; cucina; camera matrimoniale; 2 camere singole e 2 servizi più relativi disimpegni, per una superficie utile totale per ciascun alloggio di mq 98 circa. L'altezza totale dell'edificio da terra fino alla linea di gronda è di m 15,20, i piani abitabili misurano in altezza m 3,00 mentre i negozi misurano m 4,45.


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - Facoltà di Architettura -
TAV. 25.2
RIMINI
COSTRUZIONI VARIE

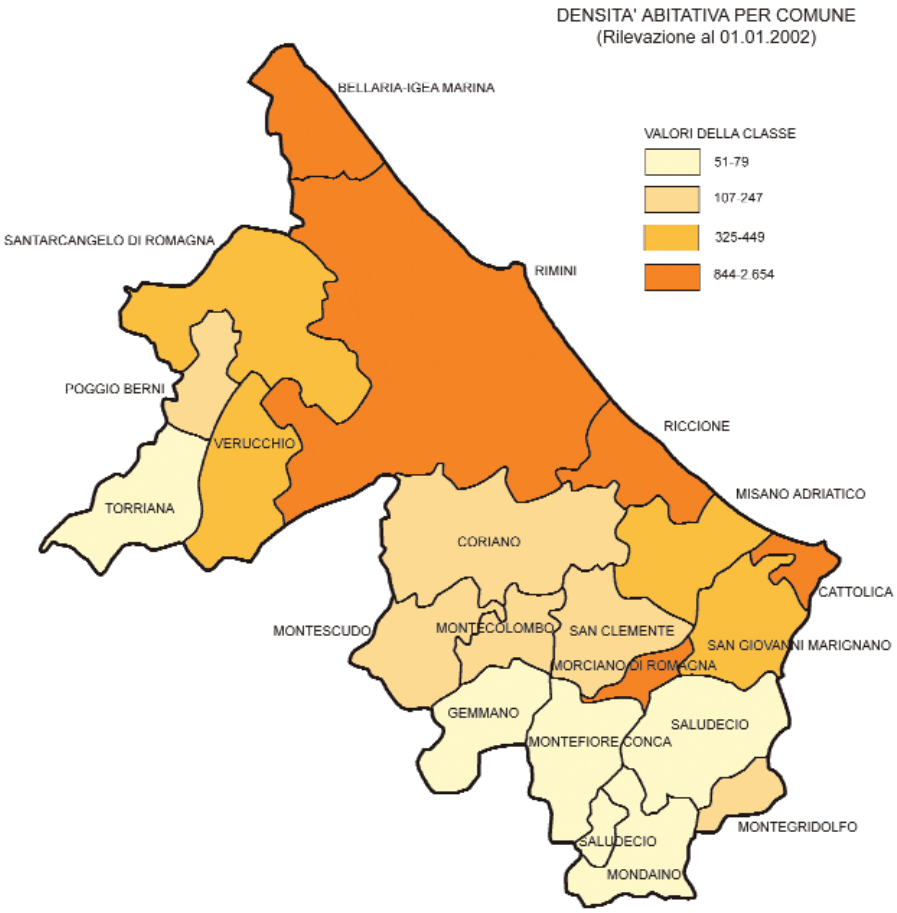
LO STATO DEL TERRITORIO. FASI DELLO SVILUPPO URBANO, ABITATIVO E DEMOGRAFICO DELLA PROVINCIA DI RIMINI

L'attuale assetto del sistema urbano riminese, intendendo con questo l'intero territorio provinciale, può essere visto, in estrema sintesi, come il frutto di tre cicli di sviluppo avvenuti a partire dal secondo dopoguerra:

- il primo ciclo è stato caratterizzato dall'accentramento urbano e dalla grande espansione dell'impresa turistica degli anni '50-'60. Due sono gli aspetti principali di questo periodo: da un lato l'evoluzione di una fase molto positiva dello sviluppo capitalistico riminese incentrata sul settore turistico, in stretta integrazione con l'industria; dall'altro la liberazione della forza lavoro agricola che confluì nella classe operaia. Questo primo ciclo fu contraddistinto da una grande crescita demografica ed insediativa, dapprima a Rimini e successivamente negli altri centri della costa sud.
- Il secondo ciclo di sviluppo (denominato "ciclo della città-circondario") copre gli anni '70 ed i primi anni '80 e fu caratterizzato da un decentramento produttivo e dalla ripresa insediativa dei maggiori centri interni. Nei centri costieri si verificò una diminuzione della crescita demografica e si vide incrementare la qualità dell'offerta turistica. In questa fase si realizzarono interventi infrastrutturali finalizzati a sviluppare relazioni ed interdipendenza tra costa, collina e i centri di valle.
- Il terzo ciclo, che iniziò nella seconda metà degli anni '80 ed è tuttora in corso, si contraddistinse per la diversificazione funzionale. A rafforzare questo indirizzo intervenne l'istituzione nel, 1993, della Provincia di Rimini. In questa fase si verificò la ripresa dei centri più periferici, con la ridistribuzione di funzioni ed attività, con il diffondersi di trame insediative nei territori di pianura e di collina e con lo sviluppo delle funzioni terziarie dell'indotto turistico. Durante questo ciclo si è passati dalla città-circondario alla città-territorio, complessa, policentrica, specializzata e più aperta a relazioni di mercato competitive.

La struttura geomorfologica-ambientale della Provincia può essere articolata su quattro direttrici:

- una direttrice primaria lineare costiera (Rimini, Riccione, Misano, Cattolica). In questa area, che costituisce il 65% del suolo urbanizzato provinciale, è insediato oltre il 76,8% della popolazione residente. Questa direttrice è caratterizzata, verso mare, da un fronte continuo di insediamenti turistici, da una crescita urbana longitudinale e da una zona periferica residenziale e produttiva orientata verso l'entroterra pedecollinare. Essa si innesta sulla via Emilia e sull'A 14 a nord-ovest e prosegue a nord lungo la costa, comprendendo centri a prevalenza turistica (Igea Marina, Bellaria);
- la direttrice della Valmarecchia (10,1% della popolazione, 15,7% del suolo urbanizzato provinciale) con insediamenti residenziali e produttivi situati sulla riva sinistra del fiume



Elaborazione dati: Ufficio Statistica della Provincia di Rimini

Marecchia, lungo la S.P. 14 (Santarcangelo, Poggio Berni e Torriana) e sulla riva destra, lungo la S.S. 258 "Marecchiese" (Verucchio e Villa Verucchio);

- la direttrice della Valconca (10,0 % della popolazione, 13,3% del suolo urbanizzato provinciale) che parte da Cattolica e presenta lungo la viabilità (S.P. 18 e S.P. 35) insediamenti lineari e nucleari, residenziali e produttivi (San Giovanni in Marignano, Morciano, San Clemente). Questa direttrice raccoglie i centri storici collinari sulla riva sinistra del fiume Conca (Montecolombo, Montescudo) e sulla riva destra (Gemmano, Montefiore, Saludecio, Mondaino, Montegridolfo);
- la quarta direttrice è costituita dal territorio intermedio tra le due valli maggiori (3% della popolazione, 6% del suolo urbanizzato provinciale) ed è caratterizzata dall'importante asse di comunicazione tra Rimini e San Marino, la S.S. 72. Sempre nel territorio collinare intermedio si trova il centro di Coriano, collegato al capoluogo di Provincia dalla S.P. 131.

L'analisi attenta di queste direttrici fornisce molte indicazioni utili a capire le tendenze odierne. In primo luogo è evidente che il sistema urbano costiero è ancora in parte leggibile nella sua articolazione in centri, sia verso mare sia verso la pianura interna; gli insediamenti delle direttrici vallive, centri di antica origine lungo la viabilità, si connettono nelle aree intercomunali agli insediamenti delle province contigue (Forlì, Pesaro, San Marino); nel territorio collinare intermedio si è sviluppato, per esigenze economiche e culturali, l'insediamento "a casa sparsa"; i centri storici medio-collinari hanno riacquistato stabilità demografica e un ruolo di qualità nel ciclo turistico e residenziale e tuttora sono oggetto di riqualificazione continua.

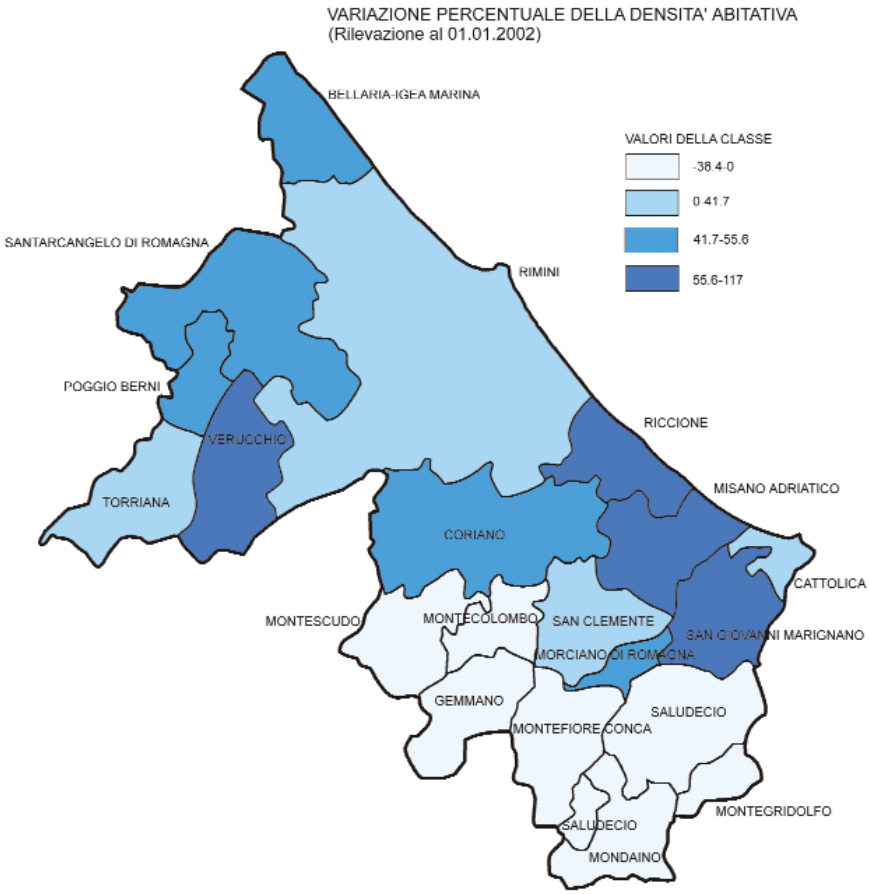
E' possibile, inoltre, dall'analisi delle direttrici, desumere diversi aspetti dei processi ridistributivi in corso ed anche prefigurare alcune richieste che probabilmente saranno rivolte al territorio dal futuro scenario del sistema urbano riminese: l'attuale collocazione all'interno

della città, o ai margini di essa lungo il percorso della S.S. 16, delle funzioni terziarie superiori (servizi direzionali, amministrativi alle imprese), determina, ad esempio, una motivata domanda di rilocalizzazione. Sul totale di 1.450 ha di aree industriali programmati dai PRG, nel '95 risultavano edificati 906 ha, così suddivisi: il 37% sulla costa, il 41% in Valmarecchia, il 13% in Valconca e il 9% nel territorio intermedio. L'utilizzazione di circa la metà delle aree industriali previste dalla pianificazione dei Comuni della fascia costiera è indice della tendenza, nell' ambito di una generale ristrutturazione e conversione produttiva, alla rilocalizzazione su modelli diffusivi. Si possono prefigurare, dunque, una grande crescita socioculturale della comunità provinciale ed un aumento qualitativo della domanda di consumi privati e sociali. La propensione ai consumi si orienterà sempre più sulla qualità ambientale e qualità insediativa (ad esempio, disponibilità di luoghi di memoria storica, di integrazione sociale, di relazioni metropolitane, ecc.).

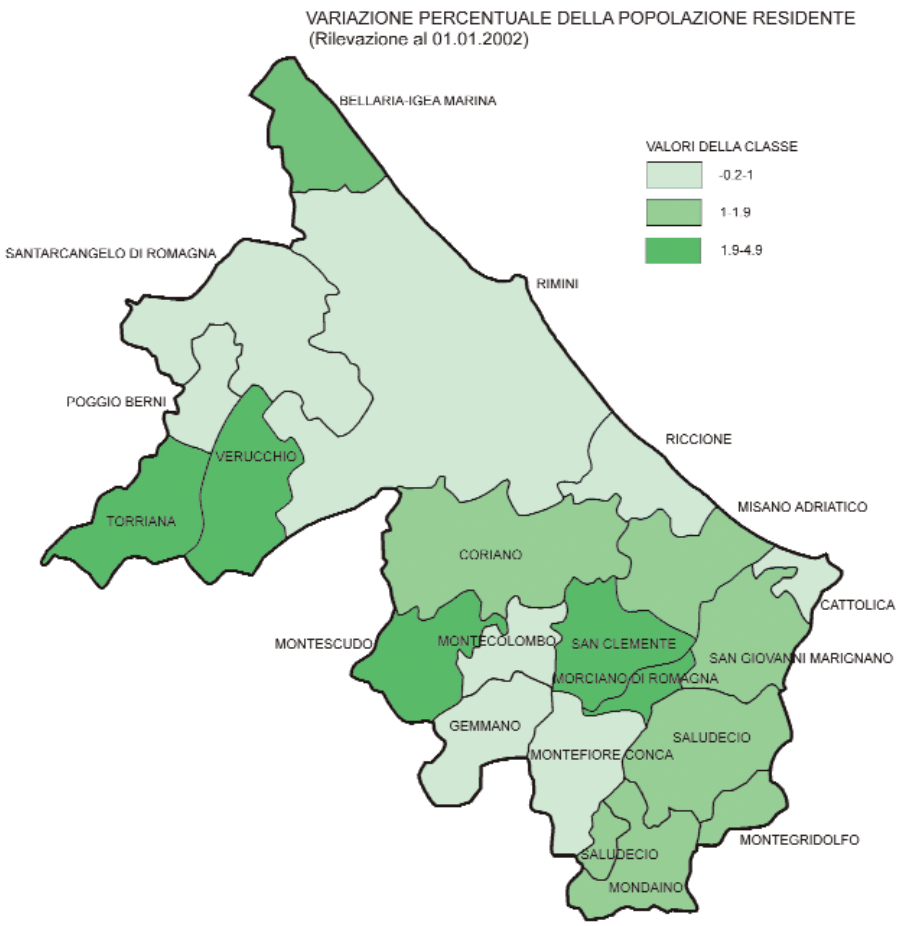
La distribuzione territoriale della popolazione.

Da un'analisi della distribuzione della popolazione nei diversi Comuni si deduce che gli incrementi demografici più rilevanti, in valore assoluto, sono risultati a Bellaria-Igea Marina (+723), a Rimini (+413) ed a Misano Adriatico (+189). Le variazioni percentuali positive più significative si sono registrate nei Comuni di Bellaria-Igea Marina (con un progresso del +4,9% da imputare, in larga parte, al saldo migratorio), Torriana (+2,9%), Verucchio (+2,8), Morciano e Montescudo (2,6%). Il Comune capoluogo presenta un tasso di crescita pari ad un terzo di quello medio provinciale: 0,3 contro lo 0,9%. Gli unici 2 Comuni il cui saldo demografico è stato negativo sono Gemmano (-0,2%) e Montefiore Conca (-0,1%).

Per quanto riguarda l'analisi degli ambienti amministrativi si segnalano le variazioni di incremento demografico della *Comunità Montana Valmarecchia* (+1,2%) e dell'Unione dei Comuni della Valconca (+1,8%). Tra le aree territoria-



Elaborazione dati: Ufficio Statistica della Provincia di Rimini



Elaborazione dati: Ufficio Statistica della Provincia di Rimini

li invece, la fascia costiera è la parte di territorio con la variazione di incremento più contenuto (+0,7%), mantenendo, però, la densità abitativa più elevata (1.047 residenti per km quadrato).

Le abitazioni (1951-2001)

L'approfondimento di analisi sui dati, effettuato dall'Ufficio Statistica della Provincia, ha evidenziato, sulla base di 6 censimenti compiuti, che il patrimonio di edilizia abitativa nella provincia di Rimini è più che triplicato: passa, infatti, da 37.929 abitazioni (dato registrato nel 1951) a 129.619 (dato registrato nel 2001). Al 2001 le abitazioni occupate dai residenti sono l'81% del patrimonio complessivo; il restante 19% è utilizzato ad uso turistico e dalla popolazione temporaneamente presente (in proposito occorre ricordare che quest'ultimo censimento ha tenuto conto anche della popolazione temporaneamente presente nel territorio provinciale, che è risultata di circa 7.000 unità), nonché di una parte di immobili non utilizzati.

Nel 1951 la percentuale delle abitazioni occupate dalla popolazione residente era del 93%: vale a dire che c'era una minore quantità di immobili a disposizione di segmenti di popolazione diversi da quella residente. Il periodo di maggiore espansione immobiliare si ha dal '61 all'81, in cui si hanno incrementi percentuali rispetto ai decenni precedenti dal 36% al 39%. Minore è l'incremento relativo al decennio '81-91: solo il 12%. Nel decennio successivo si è registrata una crescita percentuale che, nel 2001, si è attestata al 16% rispetto al 1991. Proporzionalmente all'incremento immobiliare, aumentano anche le famiglie: i motivi sono l'evoluzione demografica e la formazione di nuove famiglie, in prevalenza mononucleari (single), che sono attualmente il 28% delle famiglie complessive, arrivate a 105.595 dalle 37.948 registrate nel 1951.

Nei cinquant'anni, presi in considerazione dagli studi citati, sono cambiati anche i modelli familiari: la famiglia patriarcale cede il posto alle nuove famiglie, "frammentate" in unità minime. La media di componenti per famiglia passa da 4,2 agli inizi degli anni 50

ai 2,5 degli inizi del terzo millennio. Tralasciando i numeri si può, però, rilevare che le moderne famiglie riminesi sono, sì, più piccole e apparentemente più isolate, ma, da un'indagine condotta dalla Provincia di Rimini, si è riscontrato che in realtà le grandi famiglie sono passate dalla coabitazione in un unico stabile alla coabitazione "a porta a porta": le diverse generazioni, vivono, sì separate, mantenendo così le "*intimità a distanza*", ma "*geograficamente*" vicine, conservando il legame familiare.
In ultimo bisogna ricordare che dal *Rapporto 2001 sull'Edilizia Residenziale Pubblica in Locazione (Tab. 1)*, che coincide con l'entrata in vigore della Legge Regionale 8 agosto 2001, n° 24 *"Disciplina Generale dell'Intervento Pubblico nel Settore Abitativo"*, si deduce che la Provincia di Rimini possiede un numero di alloggi residenziali pubblici percentualmente inferiore rispetto alle altre province: ad esempio il dato di Forlì è più che doppio rispetto a quello di Rimini, nonostante le due province siano demograficamente equivalenti.

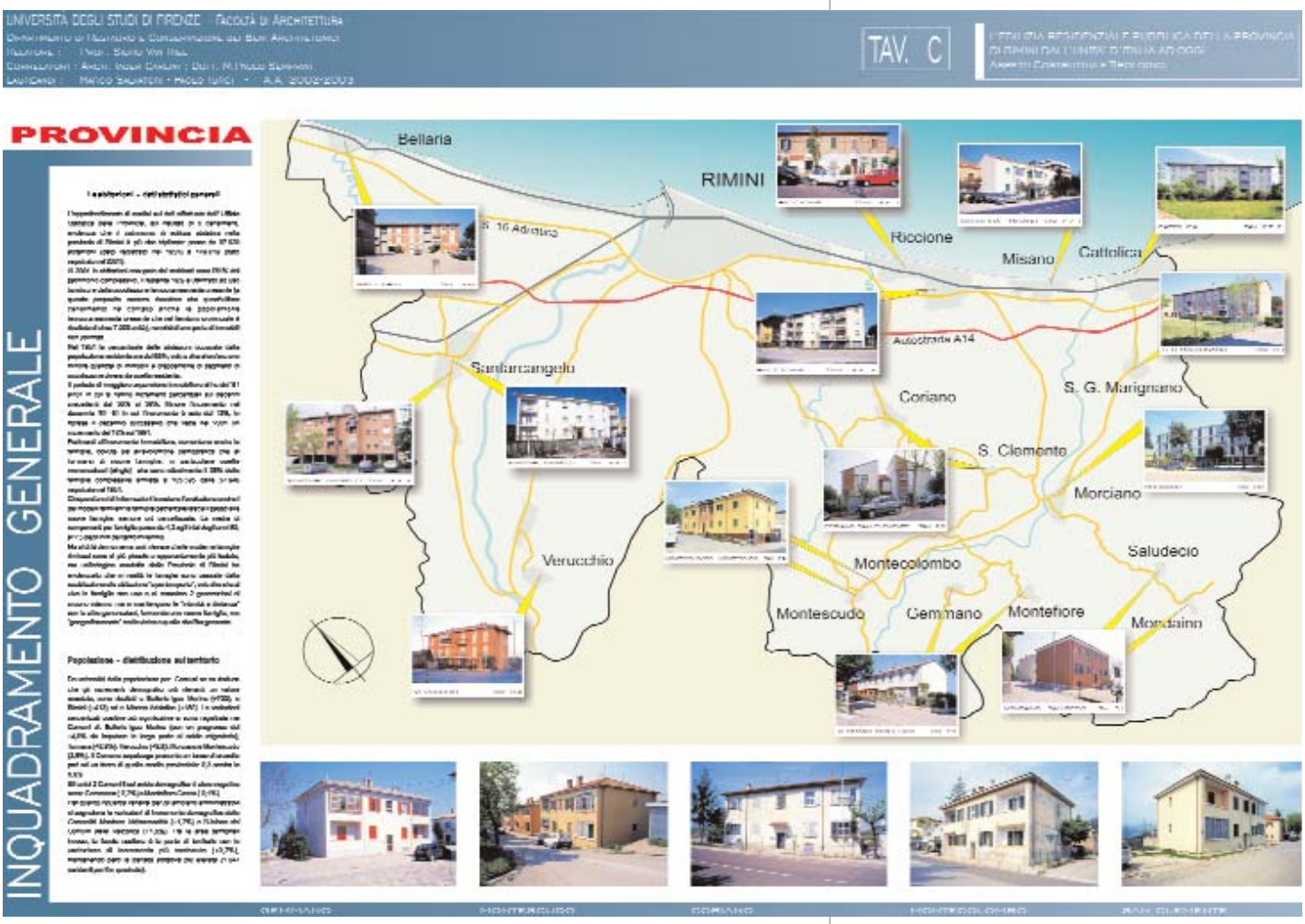
STOCK DI ALLOGGI

PROVINCE	1999		2000		2001	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
PIACENZA	2.886	5,36	2.868	5,32	2.911	5,42
PARMA	5.093	10,96	5.795	10,76	5.816	10,82
REGGIO EMILIA	3.906	7.25	3.932	7.30	3.972	7.39
MODENA	6.034	11,20	6.014	11,16	6.023	11,21
BOLOGNA	18.152	33,69	18.375	34,11	17.909	33,33
FERRARA	6.403	11,88	6.359	11,80	6.448	12,00
RAVENNA	4.216	7,82	4.273	7,93	4.429	8,24
FORLÌ	4.498	8,35	4.459	8,28	4.410	8,21
RIMINI	1.884	3,50	1.800	3,34	1.814	3,38
TOTALE	**53.882**	**100,00**	**53.875**	**100,00**	**53.732**	**100,00**

Patrimonio di alloggi E.R.P. in locazione dell'Emilia-Romagna (Tab. 1)

METODOLOGIE DI RAPPRESENTAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE

La scheda, di inquadramento generale provinciale qui a fianco riportata, illustra le tipologie più significative realizzate nei rispettivi Comuni della Provincia di Rimini. Le tavole numerate dalla n. 26 alla tav. n. 34, non sono disposte cronologicamente come le precedenti relative al capoluogo di provincia, ma si è cercato di accorpare in ogni singola schedatura tutti gli interventi residenziali pubblici più significativi del comune o dei comuni in esame.
Nella scelta degli edifici da analizzare, sono stati scartati volutamente quelli che riprendevano fedelmente tipologie già viste nelle schede del territorio comunale, privilegiando quegli interventi dotati di caratteristiche formali e tipologiche differenti o che, maggiormente, si discostassero da quelli precedentemente incontrati.
Nelle schede successivamente riportate, rappresentative degli interventi residenziali pubblici nei comuni della Provincia di Rimini, è stata adottata una analisi più sintetica di ogni singola realizzazione, sintesi giustificata dal fatto che in alcuni casi in questi comuni vengono ripresi tipi edilizi già analizzati più dettagliatamente nelle schede relative al capoluogo di provincia. Vengono, inoltre, riportati utili e significativi dati statistici generali riguardanti il territorio e la popolazione, con cenni sull'evoluzione storica urbana di ogni singolo Comune, per una più chiara comprensione della realtà in esame.
Eventuali giudizi e valutazioni di merito qui espressi tengono conto delle particolari condizioni socio-economiche del periodo a cui si riferiscono gli interventi, oltre che del contesto urbano e territoriale in cui si vanno ad inserire i medesimi.
Gli elaborati grafici di progetto, relazioni tecniche, concessioni ecc. riportate sulle tavole hanno come fonti rispettivamente l'Archivio di Stato di Forlì, per quanto concerne il periodo anteguerra, mentre la documentazione degli interventi successivi è stata reperita visionando l'Archivio di Stato di Rimini, l'archivio dell'Acer di Rimini, e consultando l'Ufficio Tecnico del Comune di Rimini.


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA
TAV. C
PROVINCIA
INQUADRAMENTO GENERALE
Bellaria
RIMINI
S. 16 Adriatica
Riccione
Misano
Cattolica
Autostrada A14
Santarcangelo
Coriano
S. G. Marignano
S. Clemente
Morciano
Saludecio
Verucchio
Montecolombo
Montescudo
Gemmano
Montefiore
Mondaino

SCHEDE DELLA PROVINCIA DI RIMINI

Nelle schede qui riportate, rappresentative degli interventi residenziali pubblici nei comuni della Provincia di Rimini, è stata adottata un'analisi più sintetica di ogni singola realizzazione, sintesi giustificata dal fatto che, nella maggior parte dei casi in questi comuni vengono ripresi i tipi edilizi già analizzati più dettagliatamente nelle schede relative al capoluogo di provincia. Vengono, inoltre, riportati utili e significativi dati statistici generali riguardanti il territorio e la popolazione, con cenni sull'evoluzione storica urbana di ogni singolo Comune, per una più chiara comprensione della realtà in esame. Eventuali giudizi e valutazioni di merito, qui espressi, tengono conto delle particolari condizioni socio-economiche del periodo a cui si riferiscono gli interventi, oltre che del contesto urbano e territoriale in cui si vanno ad inserire i medesimi. Gli elaborati grafici di progetto, relazioni tecniche, concessioni ecc. riportate sulle tavole hanno come fonti rispettivamente l'Archivio di Stato di Forlì, per quanto concerne il periodo anteguerra, mentre la documentazione degli interventi successivi è stata reperita visionando l'Archivio di Stato di Rimini, l'archivio dell'Acer di Rimini e gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rimini.



BELLARIA - IGEA MARINA

SUPERFICIE	18,34
DENSITÀ	843,5
ALTITUDINE	0 - 18
MASCHI	7.553
FEMMINE	7.867
TOTALE	15.420
VARIAZ. %	4,9%
NUM. FAMIGLIE	6.160

2001 ISTAT

ETÀ	CEBILI NUBILI	CONIUGATI	VEDOVI	DIVORZIATI	TOT
0-14	2.094	0	0	0	2.094
15-29	2.253	525	3	3	2.784
30-44	1.151	2.777	94	12	4.034
45-64	312	3.212	134	199	3.857
65 ...	121	1.561	49	920	2.651
TOT	5.931	8.075	280	1.134	15.420

2001 ISTAT



Intervento in via Ravizza anii'80

COMPONENTI	NUMERO FAMIGLIE	% SUL TOT
1	1.656	26,8%
2	1.647	26,7%
3	1.461	23,9%
4	1.047	17,1%
5	262	4,1%
6	62	1,0%
7	19	0,3%
oltre 8	6	0,1%
TOT	6.160	100%

2001 ISTAT

ANNO	RESIDENTI M	F	TOT
1995	6.558	6.857	13.415
1996	6.566	6.928	13.494
1997	6.655	7.002	13.657
1998	6.721	7.107	13.828
1999	6.789	7.174	13.963
2000	6.972	7.318	14.290
2001	7.196	7.501	14.697
2002	7.553	7.867	15.420

2001 ISTAT

Il Comune di Bellaria - Igea Marina, situato lungo la costa adriatica a 10 km circa dal capoluogo di provincia, è caratterizzato da un elevato tasso di crescita demografica, soprattutto in questo ultimo decennio, e, in conseguenza a questo, rilevante risulta essere, attualmente, l'interesse degli enti per l'edilizia pubblica preposti. È degli anni '60 il fabbricato di tre piani situato lungo via Rosmini, con pianta del tipo a "L" con due alloggi per piano di 4 e 5 vani rispettivamente, dotati di cantinette al piano seminterrato.
Gli altri interventi qui illustrati si trovano tutti ai lati di via Ravizza realizzati ai sensi della Legge 457/78 V biennio con progetto redatto dall'ing Paolo Bergonzoni, in quanto coordinatore del servizio tecnico dello IACP di Forlì, e sono stati completati negli anni '90.
Gli edifici in oggetto sono a pianta rettangolare, per una superficie coperta di 338 mq ciascuno, con quattro alloggi per piano di quattro tipologie, rispettivamente di 45, 65, 75, e 95 mq di superficie utile circa. L'edificio denominato "A" si compone di garages al piano terra e di dodici alloggi nei tre piani superiori, mentre l'edificio "B" presenta un piano terra a garages più due alloggi di 65 mq, mentre sui due piani superiori ricalca lo

Alloggio tipo 45		
Spazio connettivo	mq	04,6
Soggiorno	mq	14,07
Cucina	mq	05,40
Camera matrim.	mq	14,23
Servizio	mq	07,10
Ripostiglio	mq	01,86
Tot. Superf. Utile	mq	47,32

Alloggio tipo 60		
Spazio connettivo	mq	04,52
Soggiorno	mq	14,90
Cucina	mq	05,40
Camera matrim.	mq	14,23
Camera singola	mq	09,65
Servizio	mq	07,10
Ripostiglio	mq	01,86
Tot. Superf. Utile	mq	57,66

Alloggio tipo 75		
Spazio connettivo	mq	06,84
Soggiorno	mq	18,90
Cucina	mq	06,42
Camera matrim.	mq	14,07
Camera doppia	mq	17,16
Servizio	mq	07,08
Ripostiglio	mq	01,75
Tot. Superf. Utile	mq	72,22

Alloggio tipo 85		
Spazio connettivo	mq	07,62
Soggiorno	mq	20,25
Cucina	mq	07,20
Camera matrim.	mq	14,07
Camera doppia	mq	14,04
Camera singola	mq	10,08
Servizio	mq	07,08
Ripostiglio	mq	02,44
Tot. Superf. Utile	mq	82,78

schema sopradescritto, per un totale di dieci alloggi. Altro aspetto di differenza rispetto all'edificio "A" è che presenta facciate in laterizio e telaio strutturale in c.a. a vista, mentre l'altro tipo ha le superfici esterne intonacate e verniciate al quarzo di colore chiaro.

Un altro intervento, che ricalca gli schemi tipologici e formali sopradescritti, è ubicato lungo la via Bellini angolo via Rossigni, edificato nell'anno 1992. Le tabelle a lato indicano la suddivisione interna degli alloggi relativamente ai fabbricati.





CATTOLICA

SUPERFICIE	6,04
DENSITÀ	2.654,1
ALTITUDINE	0 - 42
MASCHI	7.608
FEMMINE	8.237
TOTALE	15.845
VARIAZ. %	0,6%
NUM. FAMIGLIE	6.650

2001 ISTAT



Cattolioca: Intervento in via Caravaggio

In questo Comune le prime realizzazioni di edilizia residenziale pubblica sono risalenti ai primi del '900: l'edificio ad alloggi, del tipo in linea, situato lungo la via Garibaldi e il più importante complesso di via Nazario Sauro, dei primi degli anni '10, consistente in due blocchi a pianta rettangolare di due piani posti frontalmente ai lati della strada, con quattro alloggi a tre vani più servizi, disposti in linea per ciascun piano. Questi fabbricati ricalcano la tipologia di quelli del cosiddetto "Villaggio Donna Rachele" costruito in quegli anni a Riccione.
Successivo, cronologicamente, è l'intervento che si trova lungo via Pisacane angolo via del Porto, realizzato dallo IFACP di Forlì. Il fabbricato, con alloggi in linea, è di una tipologia già analizzata (vedi tavola di via Balilla a Rimini), mentre il secondo edificio, con pianta a "L" è più singolare, formato da un corpo fabbrica di tre piani più scantinato seminterrato, con due appartamenti di quattro vani e uno a tre vani più servizi su ciascun piano, tutti ben dimensionati e rifiniti, dato il carattere dell'intervento. Da notare la presenza di due accessi, quello principale sul fronte strada e l'altro da un cortile retrostante. La struttura muraria portante è in mattoni pieni a due teste, con solai in laterizio misto conglomerato cementizio.
Appartengono al dopoguerra i fabbricati siti lungo la via Caravaggio, via Malanno e via Caduti del Mare, realizzati nel periodo compreso tra la fine degli anni '40 e i primi anni '60. Da segnalare il tipo a due piani con due alloggi di via Macanno, del tutto simile agli edifici che compongono il contemporaneo "Villaggio del Lavoratore" di Rimini.

ETÀ	CEBILI NUBILI	CONIUGATI	VEDOVI	DIVORZIATI	TOT
0-14	1.858	0	0	0	1.858
15-29	2.301	306	1	3	2.611
30-44	1.258	2.469	13	95	3.835
45-64	350	3.334	209	140	4.033
65 ...	236	1.983	1.254	35	3.508
TOT	6.003	8.092	1.477	273	15.845

2001 ISTAT

COMPONENTI	NUMERO FAMIGLIE	% SUL TOT
1	2.030	30,5%
2	1.767	26,6%
3	1.537	23,1%
4	1.033	15,4%
5	227	3,4%
6	51	0,8%
7	3	0,1%
oltre 8	2	0,1%
TOT	6.650	100%

2001 ISTAT

ANNO	RESIDENTI M	F	TOT
1995	7.456	7.988	15.444
1996	7.517	8.033	15.555
1997	7.480	8.029	15.509
1998	7.504	8.055	15.559
1999	7.505	8.096	15.601
2000	7.509	8.132	15.641
2001	7.554	8.198	15.752
2002	7.608	8.237	15.845

2001 ISTAT

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
DIPARTIMENTO DI RESTAURO E CONSERVAZIONE DEI BENI ARCHITETONICI
RELATORE : PROF. SILVIO VAN RIEL
CORRELATORI : ARCH. IADER CARLINI ; DOTT. M.PAOLO SEMPRINI
LAUREANDI : MARCO SALVATORI - PAOLO TURCI - A.A. 2002-2003

TAV. 27.1

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITA' D'ITALIA AD OGGI
ASPETTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI



PROVINCIA


VIA SAURO


VIA SAURO


VIA SAURO


VIA CARAVAGGIO



VIA CADUTI DEL MARE



VIA DEL PORTO

CATTOLICA




VIA MACANNO


VIA GARIBALDI


VIA PISACANE - PROSPETTI

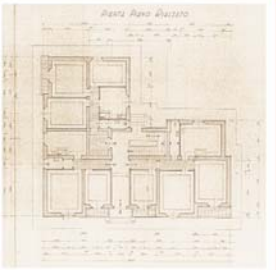


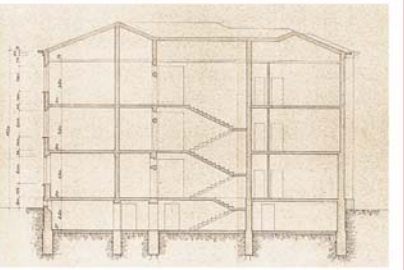
VIA PISACANE

Edilizia residenziale pubblica - Interventi

In questo Comune le prime realizzazioni di edilizia residenziale pubblica sono risalenti ai primi del '900, con l'edificio ad alloggi del tipo in linea situato lungo la via Garibaldi, e con il più importante complesso di via Nazario Sauro, dei primi degli anni '10, e consistente in due blocchi a pianta rettangolare di due piani posti frontalmente ai lati della strada, con quattro alloggi a tre vani più servizi, disposti in linea per ciascun piano. Questi fabbricati ricalcano la tipologia di quelli del del cosiddetto "Villaggio Donna Rachele" costruito in quegli anni a Riccione.
Successivo cronologicamente è l'intervento che si trova lungo via Pisacane angolo via del Porto, realizzato dallo IFACP di Forlì. Il fabbricato, con alloggi in linea, è di una tipologia già analizzata (vedi tavola di via Balilla a Rimini), mentre il secondo edificio, con pianta a "L" e più singolare, formato da un corpo fabbrica di tre piani più scantinato semiinterrati, con due appartamenti di quattro vani e uno a tre vani più servizi su ciascun piano, tutti ben dimensionati e rifiniti, dato il carattere dell'intervento. Da notare la presenza di due accessi, quello principale sul fronte strada e l'altro da un cortile retrostante. La struttura muraria portante è in mattoni pieni a due teste, con solai in laterizio con travetti portanti in conglomerato cementizio.
Appartengono al dopoguerra i fabbricati siti lungo la via Caravaggio, via Malanno e via Caduti del Mare, realizzati nel periodo compreso tra la fine degli anni '40 e i primi anni'50, da segnalare il tipo a due piani con due alloggi di via Macanno, del tutto simile agli edifici che compongono il contemporaneo "Villaggio dei Lavoratori" di Rimini.


VIA PISACANE - PLANIMETRIA


VIA PISACANE - PIANTA


VIA PISACANE - SEZIONE



CATTOLICA - MISANO



Misano: Intervento lungo la S.S. Flaminia

ETÀ	CEBILI NUBILI	CONIUGATI	VEDOVI	DIVORZIATI	TOT
0-14	1.309	0	0	0	1.309
15-29	1.628	271	2	2	1.903
30-44	699	1.761	16	66	2.542
45-64	160	2.228	140	64	2.592
65 ...	94	1.039	573	13	1.719
TOT	3.890	5.299	731	145	10.065

2001 ISTAT

SUPERFICIE	22,42
DENSITÀ	448,7
ALTITUDINE	0 - 147
MASCHI	4.950
FEMMINE	5.115
TOTALE	10.065
VARIAZ. %	1.9%
NUM. FAMIGLIE	3.838

2001 ISTAT

Gli interventi qui illustrati sono tutti stati compiuti a partire dai primi degli anni '50 in poi. Il primo in ordine di tempo, è il complesso situato lungo la via Francesca da Rimini, formato da tre corpi di fabbrica di tre piani più scantinato seminterrato. Ogni blocco presenta due alloggi con corpo scala centrale di collegamento per piano, uno del tipo a quattro vani, l'altro di tre vani più servizi. Lo schema costruttivo è del tipo misto laterizio-cemento. Da notare la presenza di uno spazio adibito a lavatoio ricavato in una nicchia accessibile dall'esterno dal loggiato.

L'edificio risalente agli anni '70 situato sulla via Kennedy, ha come modello tipologico quello realizzato nel V Comprensorio PEEP di Rimini in via Moretti, mentre quelli che si trovano in via Francesca da Rimini e via Longo risalgono alla seconda metà degli anni '80, e hanno come referente tipologico e costruttivo quello denominato "San Clemente", presente in maniera diffusa su tutto il territorio provinciale, analizzato nella tavola dell'omonimo Comune e più specificatamente nella tavola del Comune di Bellaria-Igea Marina.

Alloggio tipo 3 vani		
Ingresso	mq	04,71
Soggiorno	mq	14,43
Cucina	mq	07,40
Camera matrim.	mq	16,16
Disimpegno	mq	02,17
Servizio	mq	03,99
Tot. Superf. Utile	**mq**	**50,39**

Alloggio tipo 4 vani		
Ingresso	mq	04,25
Soggiorno	mq	19,07
Cucina	mq	07,29
Camera matrim.	mq	16,28
Camera doppia	mq	11,10
Disimpegno	mq	03,44
Servizio	mq	03,77
Tot. Superf. Utile	**mq**	**66,75**

COMPONENTI	NUMERO FAMIGLIE	% SUL TOT
1	932	24,3%
2	965	25,1%
3	939	24,5%
4	743	19,3%
5	189	5,0%
6	51	1,3%
7	14	0,4%
oltre 8	5	0,1%
TOT	3.838	100%

2001 ISTAT

ANNO	RESIDENTI M	F	TOT
1995	4.435	4.565	9.000
1996	4.490	4.605	9.095
1997	4.520	4.652	9.172
1998	4.581	4.742	9.323
1999	4.665	4.843	9.508
2000	4.770	4.968	9.738
2001	4.848	5.028	9.876
2002	4.950	5.115	10.065

2001 ISTAT

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
DIPARTIMENTO DI RESTAURO E CONSERVAZIONE DEI BENI ARCHITETTONICI
RELATORE : PROF. SILVIO VAN RIEL
CORRELATORI : ARCH. IADER CARLINI ; DOTT. M.PAOLO SEMPRINI
LAUREANDI : MARCO SALVATORI - PAOLO TURCI - A.A. 2002-2003

TAV. 27.2

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITA' D'ITALIA AD OGGI
ASPETTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI



PROVINCIA





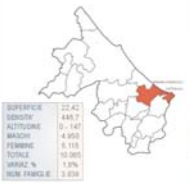

CATTOLICA - PIAZZA KENNEDY | CATTOLICA - VIA CARAVAGGIO | CATTOLICA - VIA LONGO






CATTOLICA - VIA MACANNO | CATTOLICA - VIA FRANCESCA DA RIMINI | CATTOLICA - VIA LONGO

CATTOLICA - MISANO



SUPERFICIE	22,42
DENSITA'	446,7
ALTITUDINE	0 - 147
MASCHI	4.950
FEMMINE	5.115
TOTALE	10.065
VARIAZ. %	1,9%
NUM. FAMIGLIE	3.839

Edilizia residenziale pubblica - interventi

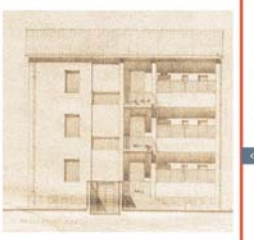
Gli interventi qui illustrati sono tutti stati compiuti a partire dal primo degli anni '50 in poi. Il primo in ordine di tempo è il complesso INA Casa situato lungo la via Francesca da Rimini, formato da tre corpi di fabbrica di tre piani più scantinato semiinterrato. Ogni blocco presenta due alloggi con corpo scala centrale di collegamento per piano, uno del tipo a quattro vani, l'altro oltre vani più servizi. Lo schema costruttivo e del tipo misto laterizio-cemento. Da notare la presenza di uno spazio adibito a lavatoio ricavato in una nicchia accessibile dall'esterno del loggiato.

L'edificio risalente agli anni '70 situato sulla via Kennedy ha come modello tipologico quello realizzato nel V Comprensorio PEEP di Rimini in via Moretti, mentre quelli che si trovano in via Francesca da Rimini e via Longo risalgono alla seconda metà degli anni '80, e hanno come referente tipologico e costruttivo quello denominato "San Clemente", presente in maniera diffusa su tutto il territorio provinciale, analizzato nella tavola dell'omonimo Comune e più specificatamente nella tavola del Comune di Bellaria-Igea Marina.

Il complesso sito sempre in via Francesca da Rimini, formato da due blocchi a pianta rettangolare con un lato in comune, rispettivamente di sei e sette piani fuoriterra più uno interrato a garages, è riconducibile a una tipologia diffusa nella zona settentrionale della penisola, qui presente in maniera del tutto singolare.




CATTOLICA - VIA FRANCESCA DA RIMINI

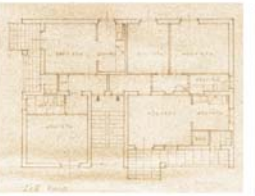
CATTOLICA - VIA F. DA RIMINI INTERVENTO INA



CATTOLICA - VIA F. DA RIMINI




MISANO - VIA FLAMINIA | CATTOLICA - VIA MACANNO




CATTOLICA - VIA F. DA RIMINI INTERVENTO INA



CATTOLICA VIA F. DA RIMINI PROSPETTO




MISANO - VIA VERDI | CATTOLICA - VIA MACANNO



CORIANO - S.CLEMENTE



Intervento anni '80 nella frazione di Cesarolo

	RESIDENTI	
ANNO	CORIANO	S.CLEMENTE
1995	7.786	2.593
1996	7.898	2.611
1997	8.020	2.671
1998	8.039	2.807
1999	8.224	2.947
2000	8.362	3.047
2001	8.472	3.102
2002	8.599	3.166

2001 ISTAT

COMPONENTI	N. FAMIGLIE	
	CORIANO	S.CLEMENTE
1	633	266
2	786	293
3	722	293
4	630	232
5	180	68
6	60	21
7	12	3
oltre 8	7	2
TOT	3.030	1.178

2001 ISTAT

COMUNE	CORIANO	SAN CLEMENTE
SUPERFICIE	46,80	20,83
DENSITÀ	183,7	152,6
ALTITUDINE	12 - 251	35 - 232
MASCHI	4.350	1.578
FEMMINE	4.249	1.588
TOTALE	8.599	3.166
VARIAZ. %	1,5%	2,1%
N. FAMIGLIE	3.030	1.178

2001 ISTAT

Il Comune di Coriano e quello di San Clemente presentano edifici residenziali pubblici disseminati in maniera disomogenea nel territorio e apparentemente casuale. Il tipo edilizio più frequente è il tipo in linea a 2-3 piani con due alloggi per piano di 3-4 vani, realizzati a partire dai primi anni del dopoguerra e durante gli anni '50, con caratteristiche costruttive "di emergenza": alcuni di questi fabbricati presentano un evidente stato di degrado, come si può osservare guardando gli edifici di Coriano, nelle frazioni di Pedrolara e Pian del Pieve. L'intervento più significativo e tipologicamente più importante è quello sito lungo la via Garibaldi, nel Comune di Coriano, con progetto redatto dall' architetto Piero Bruscagnin di Venezia, e completato nell' anno 1953 grazie ai finanziamenti del piano INA Casa dallo IACP di Forlì. L'edificio, a pianta irregolare, con vano scala centrale a due rampe di distribuzione, consta di tre appartamenti a tre vani ciascuno disposti su due piani, con il piano terra adibito a cantine di pertinenza. Il fabbricato, esternamente, denota un discreto livello progettuale, ravvisabile da un discreto movimento in facciata, con le falde di copertura che intervallano e caratterizzano le vedute prospettiche. Ogni appartamento è così suddiviso internamente:

L'intervento ubicato a San Clemente, lungo la via Pascoli, completato nel 1981 ai sensi della Legge 5-8-1978 n. 457, si compone di un fabbricato di tre piani per un totale di dodici alloggi, due al piano terra posizionati centralmente al corpo di fabbrica mentre nei fianchi sono presenti i garages, e cinque alloggi al primo e secondo piano. Gli appartamenti sono di tre tipi: quattro ad una camera di 45 mq; sei a 2/3 camere di 65 mq ed infine due di ¾ camere di 95 mq. Questa tipologia, assai diffusa nel territorio provinciale, verrà più volte ripresa ed utilizzata in altre occasioni dallo IACP forlivese e, a partire dagli anni '90, da quello di Rimini, tanto che l'appellativo di "San Clemente" servirà per indicarla.

Alloggio tipo		
Ingresso-soggiorno	mq	26,39
Cucina	mq	04,96
Camera matrim.	mq	15,55
Camera doppia	mq	11,90
Disimpegno	mq	01,28
Servizio	mq	03,35
Tot. Superf. Utile	mq	63,43

ETÀ	CORIANO	S. CLEMENTE	TOT	% sub TOT
0 - 14	1.265	463	1.728	14,7%
15 - 29	1.604	580	2.184	18,6%
30 - 44	2.238	839	3.077	26,1%
45 - 64	2.114	740	2.854	24,3%
65...	1.378	544	1.922	16,3%
TOT	8.599	3.166	11.765	100%

2001 ISTAT

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
DIPARTIMENTO DI RESTAURO E CONSERVAZIONE DEI BENI ARCHITETTONICI
RELATORE : PROF. SILVIO VAN RIEL
CORRELATORI : ARCH. IADER CARLINI ; DOTT. M.PAOLO SEMPRINI
LAUREANDI : MARCO SALVATORI - PAOLO TURCI - A.A. 2002-2003

TAV. 28

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITA' D'ITALIA AD OGGI
ASPETTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI



PROVINCIA

CORIANO - S.CLEMENTE



Edilizia residenziale pubblica - Interventi

Il Comune di Coriano e quello di San Clemente presentano edifici residenziali pubblici disseminati in maniera disomogenea nel territorio, apparentemente casuale e il tipo edilizio più frequente è il tipo in linea a 2-3 piani con due alloggi per piano di 3-4 vani, realizzati a partire dai primi anni del dopoguerra e durante gli anni '50, con caratteristiche costruttive "di emergenza" e alcuni di questi fabbricati si presentano in un evidente stato di degrado, come si può osservare guardando gli edifici di Coriano, nelle frazioni di Pedrolara e Pian del Pieve.
L'intervento più significativo e tipologicamente più importante è quello sito lungo la via Garibaldi, nel Comune di Coriano, con progetto redatto dall' architetto Piero Bruscagnini di Venezia, e completato nell' anno 1953 grazie ai finanziamenti del piano INA Casa dallo IACP di Forlì. L'edificio, a pianta irregolare con vario scale centrale a due rampe di distribuzione, e consta di tre appartamenti a tre vani ciascuno disposti su due piani con il piano terra adibito a cantine di pertinenza. Il fabbricato esternamente denota un discreto livello progettuale, rinvisibile da un discreto movimento in facciata, con le falde di copertura che intervallano e caratterizzano le vedute prospettiche.
L'intervento ubicato a San Clemente, lungo la via Pascoli, completato nel 1981 ai sensi della Legge 5-8-1978 n. 457, si compone di un fabbricato di tre piani per un totale di dodici alloggi, due al piano terra posizionati centralmente al corpo di fabbrica mentre nei fianchi sono presenti i garages, e cinque alloggi al primo e secondo piano. Gli appartamenti sono di tre tipi: quattro ad una camera di 45 mq, sei a 2/3 camere di 65 mq ed infine due di ¼ camere di 95 mq. Questa tipologia, assai diffusa nel territorio provinciale, verrà più volte ripresa ed utilizzata in altre occasioni dallo IACP forlivese e, a partire dagli anni '90, da quello di Rimini, tanto che l'appellativo di 'San Clemente' servirà per indicarla.


CORIANO - VIA CA' TINTORI


CORIANO - LOC. CERASOLO


CORIANO - LOC. PEDROLARA


CORIANO - VIA CA' TINTORI



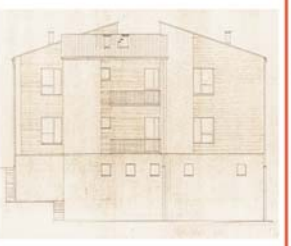
CORIANO - VIA GARIBALDI

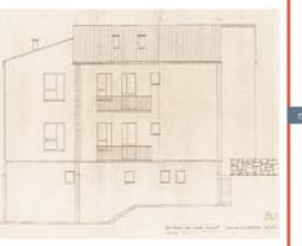

CORIANO - LOC. OSPEDALETTO



SAN CLEMENTE - VIA PASCOLI


CORIANO - VIA GARIBALDI, PIANTA


CORIANO - VIA GARIBALDI, PROSPETTO


CORIANO - VIA GARIBALDI, PROSPETTO



SAN CLEMENTE - S.C. DELLA SERRA


CORIANO - LOC. OSPEDALETTO


CORIANO - LOC. PIAN DELLA PIEVE


CORIANO - LOC. MULAZZANO



MONTECOLOMBO - GEMMANO-MONTESCUDO - MONTEFIORE

COMUNE	GEMMANO	MONTE COLOMBO	MONTE FIORE	MONTE SCUDO
SUPERFICIE	19,22	11,93	22,42	19,94
DENSITÀ	55,2	165,9	79,3	107,3
ALTITUDINE	107 - 551	39 - 350	75 -\480	60 - 474
POPOLAZIONE	1.059	1.973	1.776	2.139
VARIAZ. %	-0,2%	1,0%	-0,1%	2,4%
N. FAMIGLIE	440	729	689	863

2001 ISTAT



Intervento lungo la via XX Settembre nella frazione di Montefiore Conca

ETÀ	GEMMANO	MONTE COLOMBO	MONTE FIORE	MONTE SCUDO
0 - 14	132	298	247	318
15 - 29	179	374	337	398
30 - 44	241	508	440	540
45 - 64	280	451	405	485
65...	227	342	347	398
TOT	1.059	1.973	1.776	2.139

2001 ISTAT

	RESIDENTI				
ANNO	GEMMANO	MONTE COLOMBO	MONTE FIORE	MONTE SCUDO	TOT
1995	1.003	1.792	1.625	1.821	6.241
1996	1.019	1.833	1.630	1.843	6.325
1997	1.017	1.913	1.633	1.860	6.423
1998	1.043	1.958	1.669	1.901	6.571
1999	1.056	1.940	1.685	1.975	6.656
2000	1.063	1.925	1.745	1.997	6.730
2001	1.061	1.953	1.777	2.089	6.880
2002	1.059	1.973	1.776	2.139	6.947

2001 ISTAT

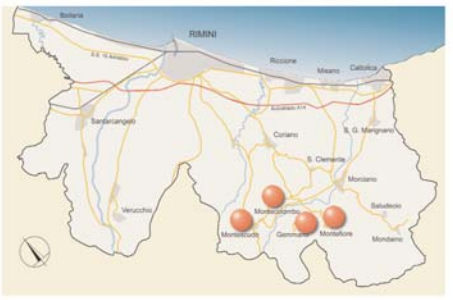
Questi quattro Comuni, che si estendono sul territorio collinare confinante, a sud con la provincia di Pesaro-Urbino, sono caratterizzati dalla presenza di interventi di edilizia popolare pubblica di modeste dimensioni, tranne che nel caso del complesso INA Casa di Montecolombo, disseminati in maniera apparentemente casuale sul territorio. La tipologia più utilizzata è quella del tipo con alloggi in linea e corpo fabbrica di 2/3 piani con seminterrato, con interventi completati nell'immediato dopoguerra e nei primi degli anni '50, con caratteristiche costruttive "di emergenza" e materiali scadenti, cosa che si riflette nel cattivo stato di manutenzione in cui versano attualmente questi edifici, constatabile esternamente alla prima occhiata (si vedano le foto relative a Montecolombo nella frazione di Taverna e lungo via Rimini).
Tralasciando la descrizione dei tipi sopra citati, già trattata nelle tavole relative al capoluogo di provincia e in quella relativa al Comune di Montefiore Conca, merita di essere segnalato il complesso edificato nel 1952 a Montecolombo, lungo la via Rimini grazie ai finanziamenti del piano INA Casa, con progetto redatto dall' arch. Giovanni Gandolfi, che consiste in un fabbricato di due piani con pianta rettangolare dai lati di 35 m di lunghezza per 7 m di larghezza, con otto alloggi del tipo duplex affiancati, dotati di un piano seminterrato cantinato.
Ogni ingresso è formato da un loggiato di pertinenza, a cui si accede dalla strada tramite dei collegamenti pedonali. Lo schema strutturale utilizzato è del tipo misto, con murature di fondazione e del seminterrato in conglomerato cementizio, e mattoni pieni a due teste per le murature portanti fuoriterra. La copertura è in coppi del tipo a due falde con pendenza del 33%.

Alloggio tipo duplex		
Ingresso-soggiorno	mq	18,86
Cucina	mq	06,20
Camera matrim.	mq	17,16
Camera doppia	mq	10,58
Disimpegno-scale	mq	7,40
Servizio	mq	03,80
Tot. Superf. Utile	**mq**	**64,00**

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
DIPARTIMENTO DI RESTAURO E CONSERVAZIONE DEI BENI ARCHITETONICI
RELATORE : PROF. SILVIO VAN RIEL
CORRELATORI : ARCH. IADER CARLINI ; DOTT. M.PAOLO SEMPRINI
LAUREANDI : MARCO SALVATORI - PAOLO TURCI - A.A. 2002-2003

TAV. 29

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITA' D'ITALIA AD OGGI
ASPETTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI



PROVINCIA


GEMMANO


GEMMANO - LOC. VILLA


MONTESCUDO - VIA TORNIANO


MONTECOLOMBO - LOC. TAVERNA


GEMMANO - LOC. VILLA - PROSPETTO, PIANTA


MONTESCUDO - VIA TORNIANO

MONTECOLOMBO - GEMMANO
MONTESCUDO - MONTEFIORE



Edilizia residenziale pubblica - Interventi

Questi quattro Comuni, che si estendono sul territorio collinare confinante a sud con la provincia di Pesaro-Urbino, sono caratterizzati dalla presenza di interventi di edilizia popolare pubblica di modeste dimensioni, tranne che nel caso del complesso INA Casa di Montecolombo, e disseminati in maniera apparentemente casuale sulla superficie territoriale. La tipologia più utilizzata è quella del tipo con alloggi in linea e corpo fabbrica di 2/3 piani con seminterrato, con interventi completati nell'immediato dopoguerra e nei primi degli anni '50, con caratteristiche costruttive 'di emergenza' e materiali scadenti, cosa che si riflette nel cattivo stato di manutenzione in cui versano attualmente questi edifici, constatabile esternamente alla prima occhiata (vedi foto relative a Montecolombo nella frazione di Taverna e lungo via Rimini). Tralasciando la descrizione dei tipi sopra citati, già trattata nelle tavole relative al capoluogo di provincia e in quella relativa al Comune di Montefiore Conca, merita di essere segnalato il complesso edificato nel 1952 a Montecolombo, lungo la via Rimini grazie ai finanziamenti del piano INA Casa, con progetto redatto dall' arch. Giovanni Gandolfi, che consiste di un fabbricato di due piani con pianta rettangolare dai lati di 35 m di lunghezza per 7 m di larghezza, con otto alloggi del tipo duplex affiancati, dotati di un piano seminterrato cantinato. Ogni ingresso è formato da un loggiato di pertinenza a cui si accede dalla strada tramite dei collegamenti pedonali. Lo schema strutturale utilizzato è del tipo misto, con murature di fondazione e del seminterrato in conglomerato cementizio, e mattoni pieni a due teste per le murature portanti fuoriterra. La copertura è in coppi del tipo a due falde con pendenza del 33%.


MONTECOLOMBO - LOC. CROCE


MONTECOLOMBO - VIA RIMINI


MONTECOLOMBO - VIA RIMINI, PIANTA, PROSPETTO SEZIONE


MONTESCUDO - VILLAGGIO U.N.R.R.A


SAN SAVINO


MONTECOLOMBO - LOC. TAVERNA


MONTEFIORE - VIA XX SETTEMBRE




MONTEFIORE - VIA CROCE RAGGIO



MORCIANO



Intervento lungo la via XXV Luglio

ETÀ	CEBILI NUBILI	CONIUGATI	VEDOVI	DIVORZIATI	TOT
0-14	855	0	0	0	855
15-29	925	162	0	1	1.088
30-44	368	1.102	6	31	1.507
45-64	114	1.225	66	38	1.443
65 ...	80	668	383	6	1.137
TOT	2.342	3.157	455	76	6.030

2001 ISTAT

SUPERFICIE	5,42
DENSITÀ	1.114,6
ALTITUDINE	40 - 130
MASCHI	2.977
FEMMINE	3.053
TOTALE	6.030
VARIAZ. %	2,6%
NUM. FAMIGLIE	2.363

2001 ISTAT

In questo Comune le realizzazioni di edilizia residenziale pubblica sono presenti secondo numerosi modelli tipologici e tutti gli interventi qui illustrati sono stati portati a compimento a partire dagli anni '30. Di questo periodo è il fabbricato ubicato sulla strada provinciale "Saludecese", elevatosi su tre piani fuoriterra oltre al seminterrato, con due alloggi di tre vani per piano, che rispecchia le caratteristiche formali peculiari dell'architettura di regime, cosa ravvisabile in analoghi edifici della provincia in quegli anni.
Anche gli altri edifici qui riportati, tutti realizzati nel dopoguerra (via Rossigni, via XXV Luglio, via Bucci, via Boccioni e via Forlani) ricalcano tipologie e modelli costruttivi di altre realizzazioni presenti nel territorio riminese, quindi già analizzate nelle tavole relative al capoluogo di provincia, come per esempio i due fabbricati del tipo in linea di cinque alloggi tipo duplex situati lungo la via XXV Luglio, facenti parte del complesso INA Casa di San Giuliano Mare a Rimini.
Inedito, per quanto riguarda la provincia di Rimini, è il fabbricato sito lungo la via Venezia, progettato dall' architetto Filippo Monti in data 1956 per conto dell'INA Casa e costruito dallo IACP di Forlì nel biennio seguente. Questo edificio presenta una pianta rettangolare, con il piano terra adibito a cantine, e un piano tipo con quattro alloggi disposti in linea, per un totale di 12 alloggi di 5 vani ciascuno, per complessivi 60 vani.
Un aspetto particolare di questo intervento, che lo contraddistingue rispetto ad analoghe realizzazioni dell'INA Casa di quel periodo, sono le persiane scorrevoli esterne in legno di color verde, che caratterizza positivamente le vedute prospettiche.

Alloggio tipo		
Ingresso	mq	04,80
Soggiorno	mq	22,40
Cucina abitabile	mq	10,60
Camera matrim.	mq	14,18
Camera doppia	mq	15,20
Camera singola	mq	09,65
Disimpegni	mq	04,14
servizio	mq	04,20
Tot. Superf. Utile	mq	85,17

COMPONENTI	NUMERO FAMIGLIE	% SUL TOT
1	590	24,9%
2	629	26,6%
3	593	25,1%
4	423	17,9%
5	94	4,0%
6	24	1,0%
7	5	0,2%
oltre 8	5	0,2%
TOT	2.363	100%

2001 ISTAT

ANNO	RESIDENTI M	F	TOT
1995	2.703	2.785	5.488
1996	2.699	2.809	5.508
1997	2.729	2.829	5.558
1998	2.754	2.853	5.607
1999	2.776	2.879	5.655
2000	2.822	2.910	5.732
2001	2.897	2.978	5.875
2002	2.977	3.053	6.030

2001 ISTAT

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
DIPARTIMENTO DI RESTAURO E CONSERVAZIONE DEI BENI ARCHITETTONICI
RELATORE : PROF. SILVIO VAN RIEL
CORRELATORI : ARCH. IADER CARLINI ; DOTT. M.PAOLO SEMPRINI
LAUREANDI : MARCO SALVATORI - PAOLO TURCI - A.A. 2002-2003

TAV. 30

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITA' D'ITALIA AD OGGI
ASPETTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI



PROVINCIA

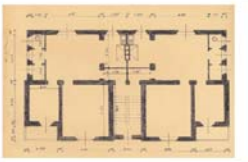

VIA XXV LUGLIO


VIA ROSSINI


VIA BUCCI


VIA BOCCIONI


VIA FORLANI




STRADA PROVINCIALE PER SALUDECIO - PIANTA, SEZIONE , PROSPETTO

MORCIANO



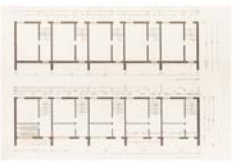
Edilizia residenziale pubblica - Interventi

In questo Comune le realizzazioni di edilizia residenziale pubblica sono presenti secondo numerosi modelli tipologici, e tutti gli interventi qui illustrati sono stati portati a compimento a partire dagli anni '30, di questo periodo è il fabbricato ubicato sulla strada provinciale "Saludecese", elevatosi su di tre piani fuori terra oltre al seminterrato, con due alloggi di tre vani per piano, che rispecchia le caratteristiche formali peculiari dell'architettura di regime, cosa ravvisabile in analoghi edifici della provincia in quegli anni.
Anche gli altri edifici qui riportati, tutti realizzati nel dopoguerra (via Rossini, via XXV Luglio, via Bucci, via Bocconi e via Forlani) ricalcano tipologie e modelli costruttivi di altre realizzazioni presenti nel territorio riminese, quindi già analizzate nelle tavole relative al capoluogo di provincia, come per esempio i due fabbricati del tipo in linea di cinque alloggi tipo duplex situati lungo la via XXV Luglio, facenti parte del complesso INA Casa di San Giuliano Mare a Rimini.
Inedito, per quanto riguarda la provincia di Rimini, è il fabbricato sito lungo la via Venezia, progettato dall' architetto Filippo Monti in data 1956 per conto dell'INA Casa e costruito dallo IACP di Forlì nel biennio seguente.
Questo edificio presenta una pianta rettangolare, con il piano terra adibito a cantine, e un piano tipo con quattro alloggi disposti in linea, per un totale di 12 alloggi di 5 vani ciascuno, per complessivi 60 vani.
Un aspetto particolare di questo intervento, che lo contraddistingue rispetto ad analoghe realizzazioni dell'INA Casa di quel periodo, sono le persiane scorrevoli esterne in legno di color verde, che caratterizza positivamente le vedute prospettiche.


VIA VENEZIA - PROSPETTI



VIA VENEZIA


VIA XXV LUGLIO - PIANTE



VIA XXV LUGLIO - PIANTE


VIA VENEZIA



SAN GIOVANNI MARIGNANO - SALUDECIO - MONDAINO

COMUNE	MONDAINO	SALUDECIO	S.GIOVANNI MARIGNANO
SUPERFICIE	19,82	34,04	21,25
DENSITÀ	74,2	70,7	370,0
ALTITUDINE	81 - 421	31 - 381	10 - -148
POPOLAZIONE	1.467	2.405	7.858
VARIAZ. %	1,6%	1,9%	1,3%
N. FAMIGLIE	577	923	2.904

2001 ISTAT



Sn Giovanni Marignano :Interventonella zona di Via Ferrara anni'80

I Comuni di San Giovanni in Marignano, Saludecio e Mondaino si trovano nella zona a sud del territorio provinciale: a parte l'intervento edilizio sito in via Montebello a Mondaino, antecedente alla guerra, tutti gli altri sono posteriori al '45.
Lo sviluppo delle attività per l'edilizia popolare può suddividersi, cronologicamente, in due periodi: nel primo, che comprende la fine degli anni '40 e l'inizio degli anni '60, la tipologia più comunemente utilizzata è quella con fabbricati di 2/3 piani più scantinato seminterrato, con due alloggi ai lati del corpo scala per piano, realizzati secondo schemi consolidati nella pratica costruttiva, capillarmente diffusi in tutto il territorio provinciale. Di questo primo periodo fa parte l'intervento ubicato nel Comune di Saludecio lungo la S. P. "Saludecese", e, sempre lungo questa arteria nella frazione di Monte Ceccolino, troviamo un intervento posteriore, composto da due edifici di due piani con alloggi tipo duplex, realizzati ai sensi della Legge 30-12-1960 n.1676, che favoriva la costruzione di abitazioni per i lavoratori dipendenti agricoli. Al piano terra è presente uno spazio adibito a cantine e/o garages. Della seconda fase edificatoria fanno parte i fabbricati dei complessi realizzati nel Comune di San Giovanni in Marignano lungo la via Modena e via Ferrara, completati durante la seconda metà degli anni '80, ripetendo, anche qui, schemi costruttivi e tipologici consueti di quel periodo (vedi modello tipo "San Clemente"): unica variante a tale schema risulta essere la facciata.

ETÀ	MONDAINO	SANLU DECIO	S. GIOVANNI MARIGNANO	TOT	%sub TOT
0 - 14	186	289	1.029	1.504	12,8%
15 - 29	253	400	1.459	2.112	18,0%
30 - 44	323	559	1.928	2.810	24,0%
45 - 64	341	607	2.061	3.009	25,6%
65...	364	550	1.381	2.295	19,6%
TOT	1.467	2.405	7.858	11.730	100%

2001 ISTAT

Alloggio tipo		
Ingresso	mq	04,14
Soggiorno	mq	15,12
Cucina	mq	05,40
Camera matrim.	mq	15,12
Camera doppia	mq	14,58
Disimpegno	mq	04,08
Servizio	mq	03,84
Tot. Superf. Utile	**mq**	**62,28**

ANNO	RESIDENTI MONDAINO	SALU DECIO	S. GIOVANNI MARIGNANO
1995	1.419	2.368	7.340
1996	1.410	2.356	7.384
1997	1.416	2.354	7.432
1998	1.426	2.326	7.493
1999	1.426	2.316	7.619
2000	1.435	2.339	7.704
2001	1.444	2.359	7.760
2002	1.467	2.405	7.858

2001 ISTAT

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
DIPARTIMENTO DI RESTAURO E CONSERVAZIONE DEI BENI ARCHITETTONICI
RELATORE : PROF. SILVIO VAN RIEL
CORRELATORI : ARCH. IADER CARLINI ; DOTT. M.PAOLO SEMPRINI
LAUREANDI : MARCO SALVATORI - PAOLO TURCI - A.A. 2002-2003

TAV. 31

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITA' D'ITALIA AD OGGI
ASPETTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI



PROVINCIA


S.G.MARIGNANO - VIA FERRARA


S.G.MARIGNANO - VIA FERRARA


S.G.MARIGNANO - VIA FERRARA, VIA MODENA


S.G.MARIGNANO - VIA FERRARA


S.G.MARIGNANO - VIA MODENA



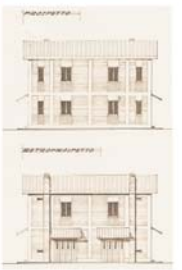

S.G.MARIGNANO - VIA FERRARA

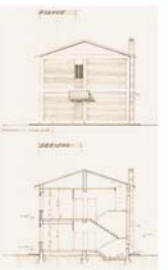
SAN GIOVANNI MARIGNANO
SALUDECIO - MONDAINO

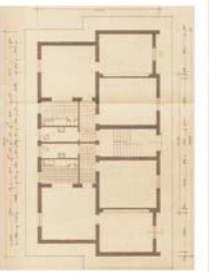


Edilizia residenziale pubblica - Interventi
I Comuni di San Giovanni in Marignano, Saludecio e Mondaino si trovano nella zona a sud del territorio provinciale, e a parte l'intervento edilizio sito in via Montebello a Mondaino, antecedente alla guerra, tutti gli altri sono posteriori al '45.
Lo sviluppo delle attività per l'edilizia popolare può suddividersi cronologicamente in due periodi: nel primo, che comprende la fine degli anni '40 e l'inizio degli anni '60, che vede come tipologia più comunemente utilizzata quella con fabbricati di 2/3 piani più scantinato seminterrato, con due alloggi ai lati del corpo scala per piano, realizzati secondo schemi consolidati nella pratica costruttiva, capillarmente diffusi in tutto il territorio provinciale. Di questo primo periodo fa parte l'intervento ubicato nel Comune di Saludecio lungo la S.P. "Saludecese" e sempre lungo questa arteria nella frazione di Monte Ceccolino troviamo un intervento posteriore, composto da due edifici di due piani con alloggi tipo duplex, realizzati ai sensi della Legge 30-12-1960 n.1676, che favoriva la costruzione di abitazioni per i lavoratori dipendenti agricoli. Al piano terra è presente uno spazio adibito a cantine e/o garages.
Della seconda fase edificatoria fanno parte i fabbricati del complesso realizzati nel Comune di San Giovanni in Marignano lungo la via Modena e via Ferrara, completati durante la seconda metà degli anni '60, ripetendo anche qui schemi costruttivi e tipologici consueti di quel periodo (vedi modello tipo "San Clemente"), unica variante a tale schema risulta essere a livello di facciata e nelle dimensioni dell'intervento.


SALUDECIO - S.P. SALUDECIO - PIANTA




SALUDECIO - S.P. SALUDECIO - PROSPETTI, SEZIONI


MONDAINO - S.P. SALUDECIO - PIANTA


MONDAINO - S.P. SALUDECIO - PROSPETTO


MONDAINO - S.P. SALUDECIO


SALUDECIO - S.P. SALUDECIO


SALUDECIO


LOC. MONTALBANO - VIA PASINI




MONDAINO - VIA MONTEBELLO



RICCIONE



Viale Diaz - Villaggio "Donna Rachele", 1917

SUPERFICIE	17,12
DENSITÀ	2.001,2
ALTITUDINE	0 - 71
MASCHI	16.505
FEMMINE	17.755
TOTALE	34.260
VARIAZ. %	0,2%
NUM. FAMIGLIE	14.448

2001 ISTAT

Lo sviluppo urbano di questo centro è abbastanza recente in ordine di tempo: basti pensare che nel censimento dell'anno 1901 contava solamente 3.301 residenti; ma fin dai primi del secolo scorso, è già individuabile un costante e notevole sviluppo edilizio, favorito dall'indirizzo turistico-ricettivo di questa città, che in questo settore può vantare nell'anno 1931, un numero di presenze turistiche addirittura superiore a quello di Rimini: 963.343 presenze contro le 760.358 del capoluogo, attestandosi al 7° posto nella graduatoria nazionale delle località di villeggiatura più frequentate. I principali fattori che determinarono questa espansione furono la costruzione di colonie marine sul litorale e la tramvia di collegamento con Rimini, inaugurata nel 1921. Nel dopoguerra si assiste ad un vero e proprio boom demografico, data la massificazione del fenomeno turistico, e al conseguente sviluppo del settore terziario relativo ai servizi di accoglienza, sempre più diversificati e specializzati, ed alla creazione di tutte quelle infrastrutture che la renderanno sempre più indipendente da Rimini.
Il nucleo urbano si espande verso l'interno oltre il limite formato dall'asse ferroviario, in maniera relativamente ordinata, considerando l'entità della crescita, riservando un discreto standard di servizi ed aree pubbliche a servizio della collettività.
Per quanto riguarda l'edilizia pubblica si può affermare che le linee di sviluppo riprendono, grosso modo, quelle del capoluogo riminese, vale a dire interventi isolati e sparsi qua e là nella parte centrale del nucleo urbano nel periodo prebellico, e la realizzazione più significativa di questo periodo è quella realizzata nel 1917 e nota con la denominazione di "Villaggio Donna Rachele", mentre nel dopoguerra si assiste ad un sempre più crescente sviluppo dell'attività edilizia pubblica e non, con interventi di vasta portata localizzati nella prima cerchia periferica per quanto riguarda il periodo che va dagli anni '50 ai primi anni '70; successivamente questi interventi interesseranno anche aree più distanti, localizzate lungo le arterie stradali più importanti e strategiche di collegamento al centro urbano.
Il primo intervento edilizio a carattere residenziale-popolare degno di nota è datato 1917, ubicato lungo la via Diaz, nei pressi della stazione ferroviaria, denominato "Donna Rachele": si compone di 4 edifici a 2 piani con 12 alloggi ciascuno, disposti in linea secondo uno schema in voga in quegli anni (vedi via Trai a Rimini); mentre sono datati anni '30 i 2 edifici lungo il viale Santa Rosa, tipici "alloggi popolarissimi" costruiti durante il regime fascista, del tutto privi di caratteristiche costruttive qualificative.
Nel dopoguerra sono da segnalare l'intervento fine anni '50 redatto dall'Arch. G. Gandolfi per conto dell' INA Casa, composto da 5 fabbricati di differente volumetria, situati in un unico lotto lungo la via Bernini. Questo intervento, come del resto è consuetudine in quelli finanziati da suddetto ente in quegli anni, rivela una buona qualità progettuale e

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
DIPARTIMENTO DI RESTAURO E CONSERVAZIONE DEI BENI ARCHITETTONICI
RELATORE : PROF. SILVIO VAN RIEL
CORRELATORI : ARCH. IADER CARLINI ; DOTT. M.PAOLO SEMPRINI
LAUREANDI : MARCO SALVATORI - PAOLO TURCI - A.A. 2002-2003

TAV. 32.1

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITA' D'ITALIA AD OGGI
ASPETTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI



PROVINCIA



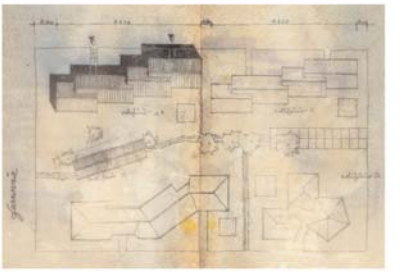



VIA BERNINI - INTERVENTO INA

VIA BERNINI - INTERVENTO INA




VIA BERNINI - INTERVENTO INA




VIA BERNINI - INTERVENTO INA

RICCIONE



Evoluzione urbana - Cenni storici

Lo sviluppo urbano di questo centro è abbastanza recente in ordine di tempo, basti pensare che nel censimento dell'anno 1901 contava solamente 3.301 residenti, ma fin dai primi del secolo scorso è già individuabile un costante e notevole sviluppo edilizio, favorito dall'indirizzo turistico-ricettivo di questa città, che in questo settore può vantare nell'anno 1931 un numero di presenze turistiche addirittura superiore a quello di Rimini: 953.343 presenza contro le 760.358 del capoluogo, attestandosi al 7° posto nella graduatoria nazionale delle località di villeggiatura più frequentate.

I principali fattori che determinarono questa espansione urbana furono la costruzione di colonie marine sul litorale e la tramvia di collegamento con Rimini, inaugurata nel 1921. Nel dopoguerra si assiste ad un vero e proprio boom demografico, data la massificazione del fenomeno turistico, e dal conseguente sviluppo del settore terziario relativo ai servizi di accoglienza, sempre più diversificata e specializzata, e alla creazione di tutte quelle infrastrutture che la renderanno sempre più indipendente da Rimini.

Il nucleo urbano si espande verso l'interno oltre il limite formato dall'asse ferroviario, in maniera relativamente ordinata, considerando l'entità della crescita, riservando un discreto standard di servizi ed aree pubbliche a servizio della collettività.





VILLAGGIO "DONNA RACHELE"



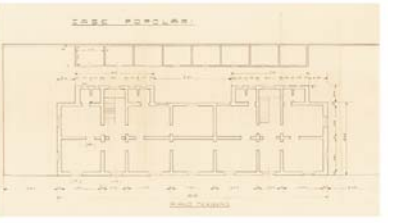


VILLAGGIO "DONNA RACHELE"





VILLAGGIO "DONNA RACHELE"



VILLAGGIO "DONNA RACHELE"



RICCIONE

costruttiva, in particolare per quanto concerne le scelte tipologiche adottate.
I due edifici situati lungo la via Cagliari, costruiti verso la metà degli anni '50, si compongono di due appartamenti disposti ai lati del vano scala su tre piani per un totale di 6 alloggi ciascuno più il piano scantinato seminterrato. Il pessimo stato di conservazione e manutenzione, che si denota attualmente, influisce negativamente nel giudizio complessivo da attribuire a questa tipologia abitativa, già di per sè anonima dal punto di vista formale e distributivo.
Agli anni '70 - '80 risalgono, invece, numerosi interventi realizzati direttamente dallo IACP: quelli più importanti sono realizzati lungo la ferrovia, in via Enna, e in via Ponte di Legno, nella località di S. Lorenzo, e lungo la via Riace eseguiti secondo schemi edilizi consolidati nel territorio provinciale: fabbricati elevantisi su 4 -5 piani con alloggi disposti in linea, con piani terra adibiti a garages e cantine.



Intervento in via Ponte di Legno anni'80



Intervento nella zona di via Enna anni'80

ETÀ	CEBILI NUBILI	CONIUGATI	VEDOVI	DIVORZIATI	TOT
0-14	4.368	0	0	0	4.368
15-29	5.082	664	1	5	5.752
30-44	2.542	5.807	37	233	8.619
45-64	680	7.360	466	293	8.799
65 ...	305	4.038	2.303	76	6.722
TOT	12.077	17.869	2.807	607	34.260

2001 ISTAT

ANNO	RESIDENTI M	F	TOT
1995	16.119	17.256	33.375
1996	16.160	17.273	33.433
1997	16.276	17.398	33.674
1998	16.281	17.380	33.661
1999	16.254	17.424	33.678
2000	16.387	17.579	33.966
2001	16.475	17.705	34.180
2002	16.505	17.755	34.260

2001 ISTAT

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
DIPARTIMENTO DI RESTAURO E CONSERVAZIONE DEI BENI ARCHITETTONICI
RELATORE : PROF. SILVIO VAN RIEL
CORRELATORI : ARCH. IADER CARLINI ; DOTT. M.PAOLO SEMPRINI
LAUREANDI : MARCO SALVATORI - PAOLO TURCI - A.A. 2002-2003

TAV. 32.2

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITA' D'ITALIA AD OGGI
ASPETTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI



PROVINCIA


VIA ENNA - VISTA AEREA


VIA ENNA


VIA ENNA


VIA ENNA


VIA ENNA


VIA PONTE DI LEGNO - PIANTA


VIA PONTE DI LEGNO - SEZIONI

RICCIONE

COMPO. NUCLEI	NUMERO FAMIGLIE	% SUL TOT.
1	4.638	32,1%
2	3.716	25,6%
3	3.142	21,7%
4	2.359	16,3%
5	449	3,2%
6	103	0,7%
7	15	0,1%
oltre 8	12	0,1%
TOT.	14.448	100%

SUPERFICIE	17,12
DENSITA'	2.001,2
ALTITUDINE	0 - 71
MASCHI	16.505
FEMMINE	17.755
TOTALE	34.260
VARIAZ. %	9,2%
NUM. FAMIGLIE	14.448

Edilizia residenziale pubblica - interventi

Il primo intervento edilizio a carattere residenziale-popolare degno di nota è datato 1917, ubicato lungo la Via Diaz, nei pressi della stazione ferroviaria, denominato "Donna Rachele"(vedi tav. 32.1), che si compone di 4 edifici a due piani con 12 alloggi ciascuno, disposti in linea secondo uno schema in voga in quegli anni (vedi Via Trieste a Rimini), mentre sono datati anni '30 i due edifici lungo il Viale Santa Rosa, tipici "alloggi popolarissimi" costruiti durante il regime fascista, del tutto privi di caratteristiche costruttive qualificanti.
Appartenenti al periodo del dopoguerra, sono da segnalare l'intervento fine anni '50 redatto dall'Arch. Giovanni Gandolfi per conto dell'INA Casa, composto da cinque fabbricati di volumetria differente, situati in un unico lotto lungo la Via Bernini. Questo intervento, come del resto e consuetudine per quelli finanziati da suddetto ente in quegli anni, rivela una buona qualità progettuale e costruttiva, in particolare per quanto concerne le scelte tipologiche adottate.
Agli anni '70 e '80 risalgono invece numerosi interventi realizzati direttamente dallo IACP forlivese, quelli più significativi sono realizzati lungo la ferrovia, in Via Emma, e in Via Ponte di Legno, nella località di S. Lorenzo, e lungo la Via Riace, eseguiti secondo schemi edilizi consolidati nel territorio provinciale: fabbricati a pianta rettangolare che si elevano su di 4/5 piani fuoriterra, con 5/6 alloggi disposti in linea per piano, serviti da due corpi scala e due rampe, con piani terra adibiti a garages e cantine. La tipologia fa riferimento al modello denominato "San Clemente", con alloggi-tipo di 45, 60, 75 e 90 mq. rispettivamente.


VIA PONTE DI LEGNO


VIA PONTE DI LEGNO


VIA RIVA DEL GARDA


VIA PONTE DI LEGNO - PROSPETTI


VIA RIACE


VIALE SANTA ROSA


VIA CAGLIARI - PIANTA


VIA CAGLIARI - SEZIONE


VIA CAGLIARI


VIALE SANTA ROSA - VISTA AEREA


VIA CAGLIARI - PROSPETTI



SANTARCANGELO

SUPERFICIE	24,10
DENSITÀ	424,8
ALTITUDINE	22 - 182
MASCHI	9.413
FEMMINE	9.738
TOTALE	19.151
VARIAZ. %	0,5%
NUM. FAMIGLIE	7.113

2001 ISTAT



Via Ugo Bassi - intervento INA Casa (anni '50)



Nella zona di via Ugo Bassi - intervento INA Casa (anni '50)

Il Comune di Santarcangelo dista 15 Km circa dal capoluogo della Provincia, collegato ad essa dalla S.S. 258 "Marecchiese", importante asse viario a livello regionale. Il territorio si estende su di una superficie di 45,1 Kmq, e con 19.151 di residenti, si colloca subito dopo Rimini e Riccione

L'importanza di questo nucleo urbano risale ad un periodo molto anteriore all'unità d'Italia. Nel dopoguerra, rispetto a quello che accadde alla maggior parte dei centri minori, non subì il fenomeno dell'esodo verso le città più grandi e riuscì a mantenere in pareggio il suo saldo migratorio. Più recentemente anzi, a partire dagli anni '70, si assiste ad un incremento della popolazione residente, seppur di lieve entità, per poi assumere valori sempre maggiori in questi ultimi anni, grazie anche allo sviluppo di importanti realtà industriali nell'entroterra (SCM, Maggioli, ecc.) e alla riqualificazione urbana dei centri periferici della Provincia, in particolar modo in questa area specifica. Oltre ad esso il fenomeno interessa i limitrofi comuni di Verucchio e Torriana, con significativi aumenti demografici percentuali.

Anche in questo Comune, per quanto riguarda l'edilizia pubblica, si può affermare che le linee di sviluppo riprendono lo schema generale già visto ed analizzato del capoluogo riminese, vale a dire interventi isolati e sparsi qua e là nella parte centrale alta del nucleo urbano storico nel periodo prima della guerra, e le realizzazioni più significative di questo arco di tempo sono quelle attuate nei primi anni del '900 nella Piazzetta Galassi (nuclei monofamiliari ad un piano) e quelli degli anni '30 nelle immediate vicinanze del Palazzo della Posta, del periodo fascista. Nel dopoguerra si assiste ad un sempre più crescente sviluppo dell'attività edilizia pubblica e non, con interventi di vasta portata localizzati nella prima cerchia periferica urbana per quanto riguarda il periodo che va dalla fine del conflitto fino ai primi anni '70, e la realizzazione più significativa di quel periodo risulta essere il complesso INA Casa situato lungo la via Ugo Bassi. Successivamente questo tipo di interventi, realizzati direttamente dallo Iacp stesso, interesseranno anche aree più distanti, localizzate nelle frazioni limitrofe (S. Ermete, Canonica, ecc.), lungo quelle arterie stradali più importanti di collegamento a livello provinciale e comunale (S.S. "Marecchiese"), utilizzando schemi tipologici e formali consolidati (schema costruttivo denominato "San Clemente").La prima realizzazione edilizia insediativa a carattere popolare di una certa entità, di cui si abbia notizia, è datata 1906 e riguarda la costruzione di unità residenziali "minime": piccoli ed angusti alloggi a 2-3 vani disposti in linea su di un unico livello, privi di scantinato, ancora oggi in buona parte conservate ed abitate, situate nella parte alta del centro storico, attorno alla Piazzetta Galassi.

Del periodo fascista, come si evince dalle caratteristiche di facciata peculiari dell'architettura littoria di regime, è il progetto dell'edificio sito lungo via Marini, vicino al

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
DIPARTIMENTO DI RESTAURO E CONSERVAZIONE DEI BENI ARCHITETONICI
RELATORE : PROF. SILVIO VAN RIEL
CORRELATORI : ARCH. IADER CARLINI ; DOTT. M.PAOLO SEMPRINI
LAUREANDI : MARCO SALVATORI - PAOLO TURCI - A.A. 2002-2003

TAV. 33.1

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITA' D'ITALIA AD OGGI
ASPETTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI



PROVINCIA






ZONA PIAZZETTA GALASSI




VIA CAGNACCI




VIA FAINI

SANTARCANGELO






VIA FERRARA



VIA CAGNACCI - PIANTA



VIA G. MARINI - PIANTA, PROSPETTO




VIA G. MARINI

Evoluzione urbana - Cenni storici

Il comune di Santarcangelo dista 15 Km circa dal capoluogo della Provincia, collegato ad essa dalla SS 258 "Marecchiese", importante asse viario a livello regionale. Il territorio si estende su di una superficie di 45,1 Kmq, e con 11 numero di 19.151 si colloca subito dopo Rimini e Riccione come numero di residenti censiti.
L'importanza di questo nucleo urbano risale ad un periodo molto anteriore all'unità d'Italia, nel dopoguerra rispetto a quello che accadde alla maggior parte dei centri minori non subì il fenomeno dell'esodo verso le città più grandi, e riuscì a mantenere in pareggio il suo saldo migratorio. Più recentemente anzi, a partire dagli anni 70 si assiste ad un incremento della popolazione residente, seppur di lieve entità, per poi assumere valori sempre maggiori in questi ultimi anni, grazie anche allo sviluppo di importanti realtà industriali nell'entroterra (SCM, Maggioli, ecc.) e alla riqualificazione urbana dei centri periferici della Provincia, in particolar modo in questa area specifica.
Oltre a detto Comune, il fenomeno interessa i limitrofi comuni di Verucchio e Torriana, con significativi aumenti demografici percentuali. Nei primi anni del secolo i maggiori sviluppi si hanno nella parte alta centrale del nucleo urbano, successivamente nella parte pianeggiante nelle vicinanze della S.S. "Marecchiese", principalmente nella direzione di Rimini (via Ugo Bassi).



VEDUTA AERIA DI VIA UGO BASSI





VIA UGO BASSI - INTERVENTO INA



SANTARCANGELO



Intervento in via AldoMoro anni'70



Intervento in via Casalegno anni'80

Palazzo della Posta, completato, però, nel dopoguerra, fatto abbastanza frequente in quegli anni. Degli anni '50 sono gli interventi lungo la via Cagnacci e la vicina via Faini; queste abitazioni hanno il carattere di "emergenza" e lo si nota osservando la tipologia molto semplice e le caratteristiche spartane ed anonime rispetto alle realizzazioni anteriori al conflitto.
Importante è il contributo edilizio apportato dai finanziamenti dell'INA Casa: si tratta di edifici realizzati verso la fine degli anni '50 ed i primi anni '60, ubicati in via Felici, del tipo in linea su due piani rialzati, cui si deve aggiungere quello sito in via Ugo Bassi, di maggior entità, formato da blocchi su 3 piani abitabili più garages. Le realizzazioni più recenti, finanziate direttamente dallo IACP a partire dalla fine degli anni '70, sono localizzate principalmente in via Aldo Moro, via Casalegno, via della Libertà e nella sopracitata via Ugo Bassi per quanto concerne l'area urbana di Santarcangelo, e nella località periferica di Canonica. Tutti questi fabbricati si elevano su 3-4 piani e sono del tipo con alloggi in linea.

ANNO	RESIDENTI M	F	TOT
1995	8.691	8.961	17.652
1996	8.833	9.103	17.936
1997	8.928	9.235	18.163
1998	8.998	9.337	18.335
1999	9.094	9.424	18.518
2000	9.220	9.528	18.748
2001	9.381	9.674	19.055
2002	9.413	9.738	19.151

2001 ISTAT

COMPONENTI	NUMERO FAMIGLIE	% SUL TOT
1	1.545	21,7%
2	1.837	25,8%
3	1.760	24,7%
4	1.478	20,7%
5	350	4,9%
6	108	1,5%
7	25	0,4%
oltre 8	10	0,1%
TOT	7.113	100%

2001 ISTAT

ETÀ	CEBILI NUBILI	CONIUGATI	VEDOVI	DIVORZIATI	TOT
0-14	2.583	0	0	0	2.583
15-29	2.861	480	1	3	3.345
30-44	1.252	3.538	20	72	4.882
45-64	428	4.113	248	137	4.926
65 ...	237	1.925	1.495	239	3.415
TOT	7.361	10.056	1.495	239	19.151

2001 ISTAT

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE - FACOLTÀ DI ARCHITETTURA -
DIPARTIMENTO DI RESTAURO E CONSERVAZIONE DEI BENI ARCHITETTONICI
RELATORE : PROF. SILVIO VAN RIEL
CORRELATORI : ARCH. IADER CARLINI ; DOTT. M.PAOLO SEMPRINI
LAUREANDI : MARCO SALVATORI - PAOLO TURCI - A.A. 2002-2003

TAV. 33.2

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIMINI DALL'UNITA' D'ITALIA AD OGGI
ASPETTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI



PROVINCIA

SANTARCANGELO

SUPERFICIE	46,10
DENSITA'	424,6
ALTITUDINE	22-182
MASCHI	9.413
FEMMINE	9.738
TOTALE	19.151
VARIAZ. %	0,5%
NUM. FAMIGLIE	7.113

COMPO. NENTI	NUMERO FAMIGLIE	% SUL TOT
1	1.545	21,7%
2	1.837	25,8%
3	1.764	24,7%
4	1.479	20,7%
5	334	4,5%
6	100	1,3%
7	25	0,4%
oltre 8	10	0,1%
TOT	7.113	100%

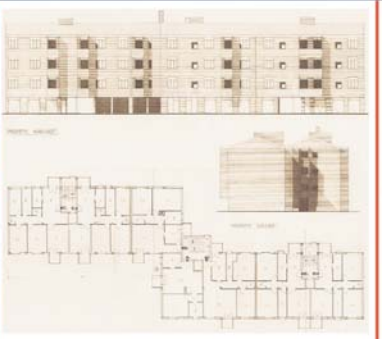
Edilizia residenziale pubblica - Interventi
La prima realizzazione edilizia insediativa a carattere popolare di una certa entità di cui si abbia notizia è datata 1906, e riguarda la costruzione di unità residenziali "minime" piccoli ed angusti alloggi a 2 -3 vani disposti in linea su di un unico livello, privi di scantinato, ancora oggi in buona parte conservate nella loro forma originaria e abitate anche se in modo oramai disagevole, situate nella parte alta del centro storico, attorno alla Piazzetta Galassi (vedi Tav. 33.1).
Del periodo fascista, che si evince dalle caratteristiche di facciata peculiari dell'architettura littoria di regime, è il progetto dell'edificio sito lungo Via Marini, vicino al Palazzo della Posta, completato però nel dopoguerra, fatto questo che si verificava frequentemente negli anni immediatamente successivi al conflitto (Tav. 33.1).
Risalenti agli anni '50 sono gli interventi lungo la Via Cagnacci e la vicina Via Fanti, quarte abitazioni, hanno il carattere di "emergenza", e lo si nota osservando la tipologia molto semplice e le caratteristiche spartane ed anonime di facciata rispetto alle realizzazioni anteriori alla guerra.
Importante è il contributo edilizio realizzato grazie ai finanziamenti del piano INA Casa, realizzati verso la fine degli anni '50 e nei primi '60, situati in Via Felici, del tipo in linea su due piani rialzati, e quello in Via Ugo Bassi, di maggiori entità, formato da blocchi su di 3 piani abitabili più garages.
Gli interventi più recenti, eseguiti direttamente dallo IACP forniscono a partire dalla fine degli anni 70, sono localizzati principalmente in Via Aldo Moro, Via Casalegno, Via della Libertà e nella sopraccitata Via Ugo Bassi per quanto concerne l'area urbana di Santarcangelo, e nella località periferica di Canonica. Tutti questi fabbricati si elevano su 1/4 piani con garages e cantine al piano terra con alloggi in linea ai piani superiori.


VIA DELLA LIBERTA'


VIA CASALEGNO


VIA ALDO MORO


VIA DELLA LIBERTA'


VIA UGO BASSI - PIANTA, PROSPETTI





VIA UGO BASSI





VIA FELICI
VIA MAZZINI


VIA FELICI




S. ERMETE


LOC. CANONICA


LOC. CANONICA - PIANTA


LOC. CANONICA - PROSPETTI



VERUCCHIO



Intervento in via Brocchi

ETÀ	CEBILI NUBILI	CONIUGATI	VEDOVI	DIVORZIATI	TOT
0-14	1.340	0	0	0	1.340
15-29	1.429	328	0	1	1.758
30-44	488	1.670	8	34	2.200
45-64	114	1.048	96	31	2.189
65 ...	88	803	401	9	1.301
TOT	3.459	4.749	505	75	8.788

2001 ISTAT

\COMPONENTI	NUMERO FAMIGLIE	% SUL TOT
1	576	18,42%
2	812	25,97%
3	755	24,14%
4	725	23,19%
5	192	6,14%
6	49	1,57%
7	14	0,44%
oltre 8	4	0,13%
TOT	3.127	100%

2001 ISTAT

ANNO	RESIDENTI M	F	TOT
1995	3.908	3.879	7.787
1996	3.957	3.930	7.887
1997	3.979	3.945	7.924
1998	4.063	4.017	8.080
1999	4.097	4.050	8.147
2000	4.224	4.145	8.369
2001	4.301	4.245	8.546
2002	4.427	4.361	8.788

2001 ISTAT

SUPERFICIE	27,13
DENSITÀ	324,6
ALTITUDINE	61 - 503
MASCHI	4.427
FEMMINE	4.361
TOTALE	8.788
VARIAZ. %	2,8%
NUM. FAMIGLIE	3.127

2001 ISTAT

Il Comune di Verucchio, situato a circa 12 km dal capoluogo di provincia, è da quest'ultimo collegato mediante la S.S. "Marecchiese"; il suo nucleo urbano più vecchio è situato sulla sommità di un rilievo montuoso isolato, che nella parte più alta raggiunge l'altezza di m 503 s.l.m. Tutti gli interventi di edilizia popolare qui analizzati sono posteriori alla guerra, alcuni ubicati nella frazione di Villa Verucchio, lungo la via Marecchiese o in prossimità di essa, mentre i restanti interventi sono situati nel centro urbano vero e proprio. Di questi ultimi, il primo che si incontra salendo in città sono i due edifici di via Brocchi, realizzati verso la metà degli anni '60 ai sensi della Legge 14-2-1963 n. 60, con progetto redatto dall'ing. Sanzio Lazzari. I fabbricati si elevano su tre piani fuoriterra, con garages al piano terra, con due alloggi per ogni piano disposti in linea di circa 80 mq di superficie utile ciascuno.

Il fabbricato situato lungo la via Monte Ugone, facente parte del programma INA Casa e realizzato dallo IACP di Forlì nell'anno 1953, si compone di quattro alloggi, due per ciascun piano, con vani adibiti a garages al piano terra. Gli alloggi sono di due tipi: il primo di 65 mq e l'altro di 78 mq. il primo tipo, a cinque vani.

Da segnalare la presenza di uno spazio adibito a lavatoio ricavato in una nicchia a cui si accede dall'esterno dalla loggia di pertinenza. Appartenente sempre al Piano incremento occupazione operaia, II settennio, è l'intervento situato lungo la via Aie del Borgo, il cui progetto è stato redatto in data 22-10-1957 dall'ing. Mario Roberti. Si compone, secondo il collaudato schema, in linea con due alloggi per piano, con cantine al piano seminterrato, per sei alloggi totali di due tipi: il primo di 69,80 mq, il secondo di 71,60 mq, entrambi dotati di due camere e loggiato esterno di mq 5 circa.

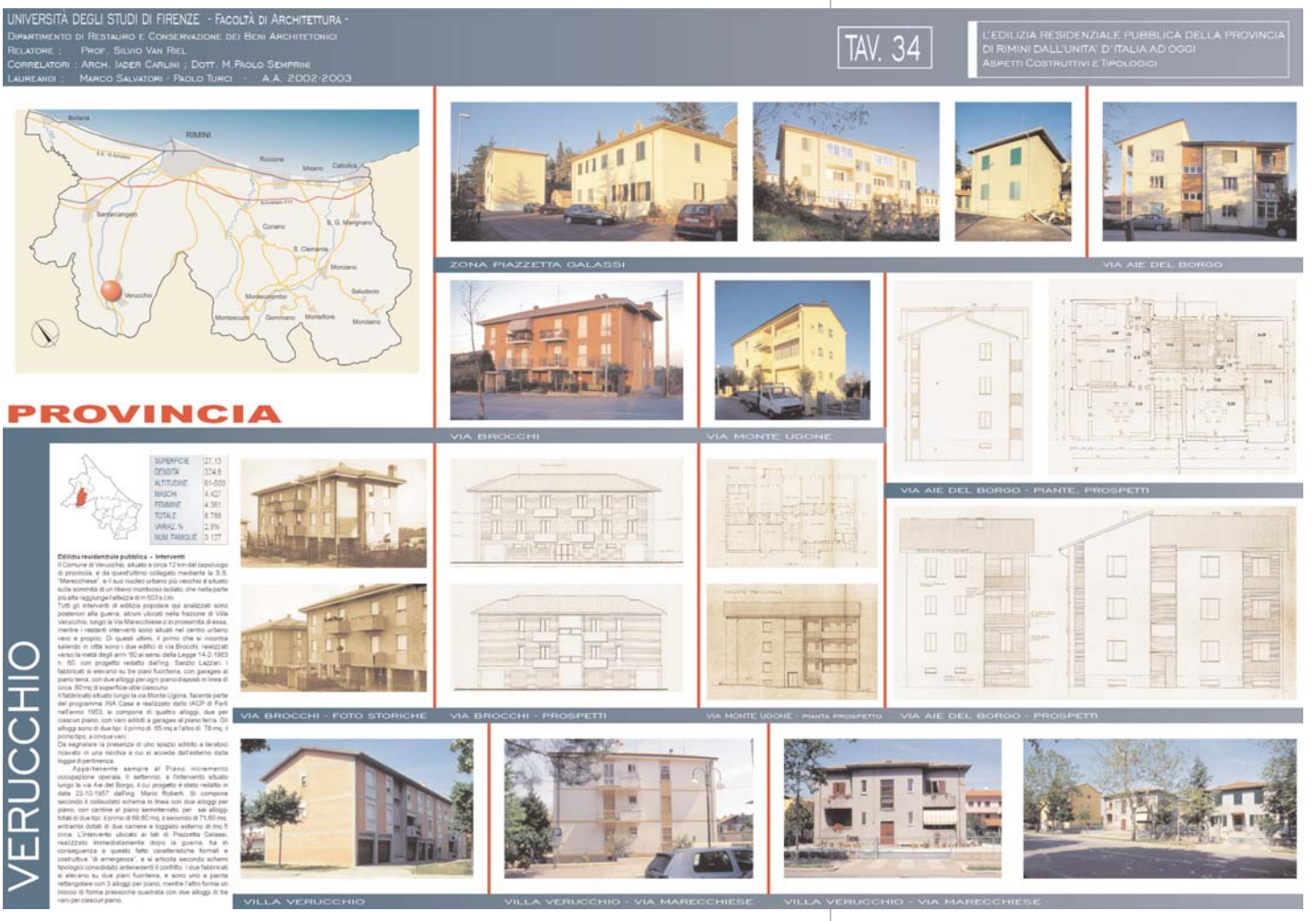
L'intervento ubicato ai lati di Piazzetta Galassi, realizzato immediatamente dopo la

Alloggio tipo		
Ingresso	mq	04,46
Disimpegni	mq	06,88
Soggiorno	mq	14,02
Cucina abitabile	mq	11,60
Camera matrim.	mq	14,02
Camera doppia	mq	12,08
Camera singola	mq	09,10
Tot. Superf. Utile	mq	80,07

Alloggio tipo a 5 vani		
Ingresso	mq	02,30
Disimpegni	mq	03,44
Soggiorno	mq	17,86
Cucina + disp.	mq	08,50
Camera matrim.	mq	16,28
Camera doppia	mq	11,10
Servizio	mq	03,77
Tot. Superf. Utile	mq	64,80

Alloggio tipo a 2 camere		
Ingresso	mq	04,20
Disimpegno	mq	03,90
Soggiorno	mq	19,20
Cucina abitabile	mq	10,60
Camera matrim.	mq	15,90
Camera doppia	mq	12,90
Servizio	mq	03,20
Tot. Superf. Utile	mq	69,80

guerra, ha, in conseguenza a questo fatto caratteristiche formali e costruttive "di emergenza", e si articola secondo schemi tipologici consolidati antecedenti il conflitto. I due fabbricati si elevano su due piani fuoriterra e sono uno a pianta rettangolare con 3 alloggi per piano, mentre l'altro forma un blocco di forma pressoché quadrata con due alloggi di tre vani per ciascun piano.



CONTRATTO DI QUARTIERE

"Il contratto di quartiere di via Pascoli, via G. da Rimini" Demolizione e ricostruzione di 122 alloggi: un'esperienza acquisita di recupero edilizio e di riqualificazione urbana.

Alla fine degli anni '30 nasce lo IACP di Forlì. Le linee dello sviluppo di Rimini, dal dopoguerra ad oggi sotto il profilo urbanistico sono caratterizzate dall'accelerazione del processo di inurbamento e dall'urgenza della ricostruzione che provocano uno sviluppo disordinato che, in assenza di una pianificazione organica, fanno perdere alla città definitivamente la configurazione topografica ottocentesca trasformandola in un aggregato indifferenziato con forti squilibri interni e grave povertà di servizi.
Parte della popolazione rimasta senza tetto si riversa nel primo anello periferico urbano che assorbe parte dell'inurbamento tra il 1947 e il 1956.
Verso la fine degli anni '30 nasce l'Istituto Case Popolari. In coerenza con le linee d'azione imposte a livello nazionale agli Istituti Case Popolari in questo periodo, le realizzazioni riminesi tendono verso la produzione d'alloggi per il ceto medio impiegatizio e di case "popolarissime".
L'attività di costruzione delle case "popolarissime" sarà in aree marginali rispetto alle direttrici di sviluppo urbano in quegli anni. Le aree scelte per le cosiddette "popolarissime", infatti, risultano essere in zone semirurali, in aree di scarso pregio, accuratamente lontane dalla marina, che viene sfruttata in maniera ben più redditizia.
I primi interventi, in via Balilla e in prossimità della via Covignano iniziano nel '39 e sono portati a termine nel primissimo dopoguerra.
L'isolato di via Pascoli nasce nel '47 dietro l'esigenza di rispondere alla richiesta d'abitazioni dei ceti in maggiore difficoltà economica-sociale.
L'intervento segue quello precedentemente richiamato di via Balilla sia per la temporalità e le caratteristiche tipologiche-costruttive che per la vicinanza spaziale.
Il contesto urbano periferico della città che vedeva collocati gli insediamenti delle case popolari, oggi è da considerarsi a tutti gli effetti centro della città urbanizzata, che tuttavia non è riuscita a creare le condizioni per quella qualità dell'abitare, ancor più necessaria quando sono presenti nel sito forti problematiche sociali.

Il complesso edilizio di via Pascoli

Il complesso di via Pascoli, avente una superficie fondiaria di mq. 8770, fa parte del più rilevante insieme di edifici d'edilizia residenziale pubblica realizzati nella città di Rimini negli anni immediatamente successivi alla seconda guerra mondiale, con i vicini complessi di via Balilla - via Arnaldo da Brescia, via Lagomaggio, Villaggio del Lavoratore.
Il Comparto che chiameremo via Pascoli - via G. da Rimini è costituito da dieci edifici, costruiti nell'immediato dopo guerra (anno 1947) con tecniche di fortuna e materiali di recupero, conseguentemente lo stato di conservazione statico, impiantistico e delle finiture del complesso si presentava assai carente.
Gli edifici sono disposti in due file di cinque, ciascuna prospicienti le Vie Pascoli e Giuliano da Rimini, per un totale di 120 alloggi, della dimensione media di mq. 37. 92 più una doppia batteria di 120 boxes per auto, realizzata negli anni 1970, collocati nell'ampia area cortilizia interna, interamente asfaltata. Il volume degli edifici, escluso i garage, è di mc. 26.500.



Complesso edilizio di via Pascoli



Cerimonia demolizione complesso edilizio di via Pascoli



Demolizione complesso edilizio via Pascoli



Demolizione complesso edilizio via Pascoli

Le caratteristiche tecnico-costruttive degli edifici ed il loro stato di conservazione.

Le murature portanti sono in gran parte costituite con laterizio ad alta percentuale di foratura legate con malta di scarsissima consistenza.
Gli elementi orizzontali a chiusura del sottotetto sono in parte in arelle e in parte in laterocemento. Gli impianti elettrici, laddove non erano stati sostituiti a seguito avvicendamenti degli occupanti, sono quelli originari in trecciola o piattina esterna. L'impianto di riscaldamento era prevalentemente costituito da stufe a legna o cherosene. I pavimenti degli alloggi sono in graniglia e al piano terra poggiano direttamente su materiale di riempimento, senza vespaio, ed appaiono in molti casi umidi ed avallati. I bagni sono attrezzati con lavabo Wc e doccia a pavimento quest'ultimo realizzato in battuto di cemento, inoltre non è presente alcun rivestimento ceramico ma una semplice verniciatura a smalto. Gli scarichi risultano esterni così come le tubazioni d'alimentazione idrica.

La composizione sociale ed anagrafica dei residenti.

L'analisi svolta dell'età dei nuclei familiari presenti nel sito del progetto, evidenziava che circa il 70% sono ovvero erano all'epoca del progetto (1988) ultrasessantenni e che le proiezioni dei rimanenti nuclei a distanza di 10/15 anni propongono percentuali anche maggiori. Più della metà dei nuclei sopra citati sono monoparentali privi di rete familiare di riferimento.
Anche l'area circostante, di cui si è precedentemente riferito, in cui sono insediati circa 200 alloggi di edilizia popolare, riproduce una popolazione anziana superiore al 50% delle presenze.
All'interno di questa popolazione un elevato numero d'anziani presenta difficoltà psicomotoria e socio-economica che ha reso necessaria le presenza di più servizi quali: servizio d'assistenza domiciliare, servizio d'aiuto per portatori di difficoltà motori, e servizio d'aiuto economico, servizi organizzati dal Privato Sociale (Caritas, Cooperativa Sociale Pensionati).

La qualità sociale del progetto di recupero.

L'ambito più generale esaminato e che include anche il comparto di via Pascoli - via G. da Rimini non offre né spazi verdi né spazi comuni né luoghi d'aggregazione.
Il contesto urbanistico in cui viene a collocarsi, e più in generale il contesto sociale immediatamente esterno ad esso, non offre molte prospettive, stante la "forte" presenza della Caserma dell'Esercito, per ritrovare quegli elementi vitali, se pur di minima, che necessitano per creare le condizioni di un nuovo riassetto urbanistico dell'intero contesto in cui il sito in esame ne esemplifica gli elementi negativi.
Con i Servizi Sociali dell'Amministrazione Comunale si è delineato un progetto d'intervento che operi in tre direzioni:

- recuperare quei momenti di relazione perduti a causa della scarsa mobilità, dell'assenza di luoghi idonei nonché di stimoli aggreganti e positivi;
- fornire un Soccorso Sociale che, ampliando i servizi esistenti, possa meglio supportare gli anziani pur mantenendoli nella propria abitazione e/o riesca a coinvolgerli in attività socialmente utili per reimmetterli in un contesto produttivo e di relazione;
- creare spazi abitativi per anziani solo parzialmente autonomi che, non potendo più vivere soli nel proprio domicilio, siano, però, in grado di affrontare una forma di convivenza con altri anziani in condizioni similari, con il supporto di persone appartenenti al Volontariato che si occupano delle loro necessità quotidiane (pulizie, pasti…)

Oltre alle tre finalità sopra descritte, con il Servizio Scuola Infanzia e Asili dell'Amministrazione Comunale, se ne è identificata una quarta, strettamente connessa e correlata alla linea guida del progetto:

- creare una sorta di "aula didattica decentrata".

Creazione di una "aula didattica"

Per meglio comprendere il significato di questa scelta progettuale occorre risalire alle diverse esperienze della Scuola per l'Infanzia del Comune di Rimini che spesso hanno avuto il limite dell'impossibilità di avere un'occasione fisicamente reperibile nel territorio, per "andare fuori" dalle mura della Scuola per cui si è dovuto portare dentro la realtà e la conoscenza del territorio, in tutte le sue componenti, limitandola nuovamente.

L'accesso al sapere scolastico spesso non concede spazio alla storia del bambino, della famiglia, ai problemi del contorno rappresentati dal lavoro, dai parenti anziani che non vivono più insieme al nucleo famigliare, a ciò che accade o è accaduto nel "territorio" attorno a casa. La vita in famiglia costituisce, il più delle volte, un momento d'isolamento dal reale. Il bambino, non trovando più adulti disponibili a fornirgli chiavi di lettura, è costretto a limitare la sua conoscenza a pochi particolari del mondo più vicino rappresentato dal giardino di casa, dal percorso da casa a scuola, o di un mondo lontano, proposto a dispense, dalla tv. Di qui l'incapacità a leggere la nostra storia, i nostri segni, i linguaggi, l'ambiente.

Pedagogicamente parlando si sono usati termini di "riconquista del sociale" per indicare un preciso obiettivo educativo: quello di stimolare la capacità di rileggere l'esperienza quotidiana, scoprendo la città ed in essa la storia di ognuno di noi, dell'uomo che come il territorio, molto spesso è sconosciuto.

La sfida educativa che abbiamo inteso perseguire è, perciò, quella di vincere la convinzione del territorio pericoloso, caotico, impercorribile, tabù per il pericolo in agguato, per l'interesse, per la scoperta dei valori, delle tradizioni, della storia e delle storie degli uomini, nelle quali recuperare un momento di comunicazione/trasmissione, dando ai bambini una disponibilità di modelli adulti diversi nei quali identificarsi.

Il programma di recupero urbano.

Le limitazioni dell'intorno, le direttrici di progetto delineate, la riconferma e riqualificazione dell'asse storico di via Pascoli e la costruzione di una pista ciclabile e pedonale del controviale per riappropriarsi di quell'area irrisolta ed incompiuta di cui si è appropriata l'auto, hanno costituito le linee guida per la costruzione del Programma di Recupero Urbano, che attraverso:

- il rinnovamento dei caratteri edilizi del Comparto
- l'incremento della funzionalità del contesto urbano
- la dotazione di servizi
- l'adeguamento delle opere infrastrutturali
- il miglioramento della qualità abitativa ed insediativa attraverso il perseguimento di più elevati standard anche di tipo ambientale

cerca di porre le basi per ricreare quella coesione sociale e qualità abitativa oggi assente.

Il progetto urbanistico ed edilizio propone queste tematiche attraverso:

a) *il reperimento di adeguati spazi di verde permeabili attrezzati*, destinati ai residenti senza distinzione di età ove poter realizzare attività varie (coltivazione di orti, gioco delle bocce, ecc.) e uno spazio strutturato che, riproducendo l'idea della piazza, riconduca a quei momenti di aggregazione spontanea ed organizzata, che rimandano alle esperienze vissute nei piccoli paesi dell'entroterra, luoghi di provenienza per una buona parte della popolazione specialmente anziana;
b) *la realizzazione di uno spazio coperto* quale punto di riferimento, di partecipazione e di controllo delle attività di socializzazione e di soccorso sociale, costituente altresì sede della Cooperativa Sociale Pensionati e delle Associazioni di Volontariato coinvolte;
c) *la progettazione di uno spazio abitativo*, collocato al piano rialzato e formato da



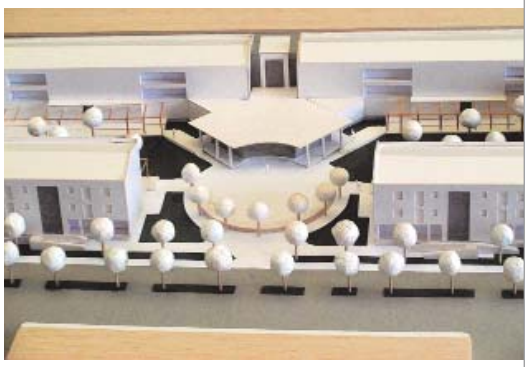
Ricostruzione complesso edilizio via Pascoli



Ricostruzione complesso edilizio via Pascoli



Plastico complesso edilizio via Pascoli



Plastico complesso edilizio via Pascoli

quattro stanze con servizi, che costituiscono un luogo per il recupero di momenti privati, e spazi comuni (soggiorno, cucina) ove, con il supporto dei volontari, si intende recuperare un rapporto di tipo familiare;

d) *l'occasione di creare una sorta di " aula didattica decentrata"* in cui la banca della conoscenza, è rappresentata dal patrimonio esperenziale degli abitanti, che possono trovarsi coinvolti nel ruolo di narratori, di memoria, di depositari di fare che, combinandosi con il piacere di scoprire dei bambini scopre dal vivo e non solo dall'immagine o dalla carta, crea un'interazione positiva fra generazioni che travalica quel mondo ristretto del nucleo familiare a cui si accennava in precedenza. Occasione questa per contribuire ad incidere fortemente anche su quel recupero ed integrazione sociale degli anziani presenti nel Comparto.

Il progetto

L'impostazione generale del progetto di demolizione-ricostruzione si propone di riassumere e mettere in pratica i criteri edificatori tradizionali alla luce delle attuali istanze ecologiche e delle problematiche sociali connesse agli insediamenti ed i principi del *"Bando di Gara relativo al finanziamento di interventi sperimentali nel settore dell'edilizia sovvenzionata da realizzarsi nell'ambito dei programmi di recupero urbano denominati Contratti di quartiere"* di cui al Decreto Ministero LL.PP. del 27 novembre 1997 pubblicato sulla G.U. del 30 gennaio 1998.

Il Bando ha, rappresentato, un'opportunità unica ed irripetibile per consentire la risoluzione, ancorchè limitata in una prima fase ai soli strumenti dell'architetto e dell'impresa esecutrice dei lavori, delle molteplici e variegate problematiche dell'intero ambito in esame.

Entrando nel merito del progetto, l'intervento prevede la demolizione delle dieci palazzine e delle autorimesse preesistenti e la creazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale comprendente n. 122 unità abitative e relative pertinenze (n° 122 autorimesse e n. 122 cantine localizzate al piano seminterrato) oltre a locali ad uso comune (sala polivalente avente una superficie netta di mq. 167 ed un volume di mc. 717).

La tipologia degli alloggi è così articolata:

- n. 84 alloggi per nuclei di 2 persone,
- n. 37 alloggi per nuclei di 3 persone
- n. 1 alloggio di tipo "speciale" in grado di ospitare 4 persone anziane che verranno assistite dal volontariato dalla preparazione dei pasti all'attività più generale di socializzazione dell'intero Comparto.

Il progetto comprende anche la realizzazione e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione sulla via G. da Rimini e via Pascoli.

Lo schema distributivo prevede una organizzazione dei volumi, perimetrali all'area, a corte aperta sulla via Pascoli.

L'ingombro massimo planimetrico fuori terra è di m. 49,00 x 129,00 circa; l'altezza, calcolata fra l'estradosso del piano servizi e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile è di m 11,82.

Il Volume vuoto per pieno dell'intero complesso è di mc. 43.186 di cui mc. 28.232 fuori terra.

Il corpo edilizio a "C" è suddiviso in sette blocchi in linea, tra loro giuntati, di forma rettangolare, composti di tre piani fuori terra e di un piano interrato.

In posizione centrale, sul lato maggiore del lotto, si sviluppa l'organismo edilizio che contiene al piano terra i servizi comuni e le centrali tecnologiche.

Al centro della corte, in simmetria ai fronti principali e in fronte alla sala polivalente, si sviluppa la "piazza", parzialmente delimitata da tribune a gradoni.

Lungo i lati lunghi, interni alla corte, sono disposti i percorsi comuni d'accesso all'organismo abitativo, mentre i restanti lati della corte sono occupati dagli spazi riservati alle pertinenze degli alloggi posti al piano terra.

La restante area scoperta interna al lotto è sistemata a verde e parte potrà essere destinata ad "orti" dai residenti del Comparto.
L'intervento postula, nell'ottica del "buon costruire", l'adozione di criteri in chiave bio-ecologica. In particolare si è ottimizzato il rendimento energetico di tutto il comparto in relazione alle caratteristiche del sito e all'orientamento cardinale.
I problemi connessi al disturbo acustico sono stati affrontati a vari livelli: parziale riduzione del rumore proveniente dall'esterno, attenuazione delle vibrazioni connesse alla normale attività abitativa all'interno degli alloggi e coibentazione acustica di tutti gli impianti tecnico meccanici.
La struttura portante, in cemento armato è realizzata con acciaio di tipo austenitico che, essendo dimagnetico, non modifica l'andamento del campo magnetico naturale.
L'impianto di cogenerazione ed i pannelli fotovoltaici, quest'ultimi ospitati nella copertura, realizzano una parziale autosufficienza e contenimento dei consumi di energie non rinnovabili, mentre i sistemi di ventilazione naturale migliorano il microclima abitativo.
L'impianto termico si avvale di una serie di tecnologie che consentono un clima salubre diffondendo il calore prevalentemente per irraggiamento mantenendo l'aria fresca e "respirabile" priva di polvere con umidità relativa corretta dal punto di vista fisiologico ed equilibrata ionizzazione. Gli ambienti sono riscaldati utilizzando la classica tecnologia dei radiatori dimensionati per "lavorare" ad una temperatura media del fluido vettore più bassa.
Le particolarità bioecologiche dell'impianto idrico determinano l'assenza di vibrazioni meccaniche, dispersioni termiche ed emanazioni o amplificazioni patogene. Tutte le aree verdi sono coperte da un impianto di irrigazione automatico. Al fine di poter utilizzare il più possibile l'acqua piovana è stato previsto un sistema di raccolta d'acqua dal quale l'impianto di irrigazione attingerà.
L'impianto elettrico è realizzato in modo da limitare le perturbazioni elettromagnatiche. Tale risultato si ottiene con una opportuna distribuzione delle reti a pettine o stellare, con l'applicazione di disgiuntori bipolari automatici e di conduttori schermati.
L'illuminazione esterna delle parti comuni è realizzata con sistema a basso consumo e con una struttura del corpo illuminante tale da evitare qualsiasi inquinamento luminoso.

Costo complessivo dell'intervento

Costo complessivo dell'intervento: £ 30.260.000.000.
Fonti di finanziamento:
1) IACP ora ACER della Provincia di Rimini £ 4.036.647.000;
2) Regione Emilia Romagna £ 8.963.353.000,
3) Ministero dei LL.PP. £ 17.260.000.000.

Cronologia delle principali fasi progettuali e dei procedimenti

30 Gennaio 1998 pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale n. 24 del "Bando di Gara relativo al finanziamento di interventi sperimentali nel settore dell'edilizia sovvenzionata da realizzarsi nell'ambito dei programmi di recupero urbano denominati Contratti di quartiere" di cui al Decreto Ministero LL.PP. del 27 novembre 1997;
29 Giugno 1998 termine per la presentazione della Proposta del Programma di recupero urbano denominato "Contratto di Quartiere" alla Regione per concorrere ai finanziamenti per l'edilizia sovvenzionata;
25 Febbraio 1999 il Ministero dei LL.PP. comunicava la selezione del progetto proposto dal Comune di Rimini e dall'ACER di Rimini assegnando un finanziamento pari a £ 17.260.000.000; nel contempo la regione attribuiva all'intervento, nell'ambito del suo Programma, un finanziamento di £ 2.600.000.000 a cui si aggiungevano altri 700.000.000 di una precedente rilocalizzazione richiesta sul sito dal Comune.
Maggio 1999 firma della convenzione tra il Comune di Rimini e l'ACER di Rimini con la quale sono state attribuite all'ACER le funzioni di Stazione Appaltante.



Plastico complesso edilizio via Pascoli

Aprile 2000 sottoscrizione dell'apposito protocollo di intesa con il ministero previa approvazione da parte del Comune del progetto definitivo dell'intervento.
Ottobre 2000 approvazione del Piano di Recupero del Comparto di via Pascoli - via G. da Rimini.
Luglio 2001 pubblicazione a pubblico incanto dell'appalto "Contratto di Quartiere" Comparto via G. Pascoli - via G. da Rimini.
Gennaio 2002 approvazione del verbale di aggiudicazione dei lavori.
Aprile 2002 apertura del cantiere.
Marzo 2005 conclusione dei lavori.

Situazione patrimoniale dell'esistente

- Dei n. 120 alloggi abitati, n. 114 erano dello Stato, gestiti dallo IACP ora ACER e n. 6 erano in proprietà dei soggetti che, precedentemente assegnatari di erp, avevano potuto riscattare tali alloggi.
- In considerazione delle caratteristiche dei soggetti insediati, di cui si è già menzionato, difficile si presentava il piano di trasferimento dell'inquilinato (n. 114 nuclei familiari) e la trattativa con i n. 6 proprietari.
- Nell'ottobre-novembre 1999 il Comune di Rimini attiva un bando per la ricerca sul mercato privato di alloggi, fornendo tutte le garanzie per il pagamento del canone sia per la durata (quattro anni).
- L'operazione trasferimenti è iniziata nel gennaio 2001 e si è conclusa nel settembre 2001
- L'esproprio, ovvero l'effettiva acquisizione della proprietà privata dei n. 6 alloggi, si è conclusa nel settembre 2001

Dati del Progetto

Proprietà: Comune di Rimini
Stazione Appaltante: ACER - Provincia di Rimini
Tipologia d'intervento: Contratto di Quartiere Comparto via G. Pascoli - via G. da Rimini D.M. LL.PP. 22 ottobre 1997. Ristrutturazione del comparto di via G. Pascoli - via G. da Rimini mediante lavori di demolizione e ricostruzione di n. 122 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (Progetto esecutivo Del. di G. C. n. 735 del 24/10/00).

Finanziamento:

- Ministero delle Infrastrutture e trasporti D.M. LL.PP. 22/10/97
- Regione Emilia-Romagna Delibera di G. R. n. 2966 del 26/11/96, Delibera di G. R. n. 1629 del 21/09/98, Delibera di C. R. n. 1356 del 15/02/00
- ACER Provincia di Rimini L. 560/93

Data consegna dei lavori: 04 Aprile 2002
Data contrattuale di ultimazione lavori: 19 Marzo 2005.
Responsabile del Contratto di Quartiere e Responsabile Unico del Procedimento: Dott. Arch. Giancarlo Ferri Comune di Rimini
Progettista: Dott. Arch. Elvio Bardi e Dott. Ing. Paolo Bergonzoni Acer Forlì-Cesena
Consulente per gli aspetti bioecologici: Dott. Arch. Enzo Micelli
Progettista opere in c.a.: Dott. Ingg. Tassinari Roberto. Giuseppe Lavatura, Francesco Pezzolla, Ing. Luca Mazzavillani
Progettista impianto termo-idraulico: Dott. Ing. Marcello Gusso
Progettista impianto elettrico: Dott. Ing. Franco Casalboni
Importo complessivo opere in appalto: Euro 9.120.628,84 di cui Euro 2.427.347,43 per "Trasferimento inquilinato", Euro 586.488,45 per "Acquisizione immobili" e Euro 516.456,90 per le opere a carattere sperimentale.
Importo complessivo opere dopo il ribasso di gara: Euro 6.742.275,08.

BIBLIOGRAFIA

Per quanto riguarda l'evoluzione del problema casa a livello nazionale:

A. Schiavi, *Casa a buon mercato e le città giardino*, Bologna 1911;

L. Maroi, *Il problema delle abitazioni popolari*, Milano 1913;

I. Diotallevi, F. Marescotti, *Il problema sociale costruttivo ed economico dell' abitazione*, Milano 1948;

L. Bortolotti, *Storia della politica edilizia in Italia: proprieta, imprese edili e lavori pubblici dal primo dopoguerra ad oggi (1919-1970)*, Roma 1978;

A. Gardini, *Lo sviluppo economico nel riminese 1944-1974: uno schema interpretativo*, Bologna 1976;

C. Carozzi, P. Rozzi, *Suolo urbano e popolazione. Il processo di urbanizzazione nelle città padane centrorientali 1881-1971*, Milano 1980;

A. Gardini, *L' analisi della domanda di abitazioni e del mercato edilizio*, Bologna 1984;

L. Bortolotti, *Storia, città e territorio*, Milano 1984;

R. Mostacci, M. Coppo, *Evoluzione della struttura abitativa in Italia dal 1951 al 1981 con particolare riguardo all'ultimo decennio*, Milano 1985

M. Coppo, M. Cremaschi, *Strutture territoriali e questione abitativa: evoluzione storica e dimensioni locali del problema della casa nel dopoguerra*, Milano 1994;

E. Molossi ed E. Modena, *Quartieri e città nell' Italia degli anni '50. Il Piano Ina-Casa, 1949 - 1963*, Tesi di Laurea IUAV Venezia, relatore Prof.. Paola Di Biagi, anno 1999-2000.

Per una analisi più specifica del problema nel territorio provinciale:

C. Bonini, *Le case operaje e l'igiene pubblica*, Rimini 1887;

C. Tonini, *Compendio della storia di Rimini*, Rimini 1896;

G. Facchinetti, *Le case popolari,* Rimini 1905;

A. Beltrami, *Il Piano Regolatore del centro di Rimini,* estratto da «Il Rubicone», anno I n. 3, Rimini 1932;

Comune di Rimini (a cura di), «Ariminum», numero speciale della omonima pubblicazione mensile, pp. 47 e successive, Rimini 1938;

L. Silvestrini, *Un secolo di vita balneare al lido di Rimini 1843-1943*, Rimini 1945;

Istituto Fascista Case Popolari di Forlì, *Attività dell'Istituto 1910-1939*, Forlì 1953;

Istituto Autonomo Case Popolari di Forlì, *Attività dell' Istituto dal 1945 al 1953*, Forlì 1953;

M. Macina, *Rimini all'inizio del secolo*, Rimini, 1970;

L.Pasquini, *Ballata per un borgo che non vuole morire*, Forlì, 1972;

G. De Carlo, *Rimini secondo De Carlo*, in «Parametro» n. 39, sett.-ott. 1975;

G. Conti *Rimini tra realtà e progetto,* in «Casabella» n. 400, aprile 1977;

G. GATTEI, *Bagni e Guerre,* in *Storia di Rimini dal 1800 ai giorni nostri*, vol. II, pag. 117, Rimini 1977;

A. GARDINI, G. GATTEI, G. POROSINI, *Lo sviluppo economico e sociale,* in *Storia di Rimini dal 1800 ai giorni nostri*, vol. II, , Rimini 1977;

G. POROSINI, *Nascita di un'economia balneare (1815-1914)*, in *Storia di Rimini dal 1800 ai giorni nostri*, vol. XI, Rimini 1977;

F. TOMASETTI, *Edilizia popolare e storia urbana,* in «Storie e storia»*, n. 5, pp. 173-174*, Rimini 1981;

A. FRISONI, *Edilizia popolare e storia urbana: Rimini 1900-1940*, tesi di laurea, relatore S. Sechi, Ferrara, a.a.1981/82;

G. GOBBI SICA, *Cinquant'anni di edilizia popolare a Rimini (1890-1940),* in «Storie e storia», n. 4, Rimini 1982, pp. 102 - 134;

C. CATOLFI FERRI, *Geografia urbana e sociale di Rimini*, in «Storie e storia», n. 4, Rimini 1982, pp. 51-76;

F. LOMBARDINI, *Cronaca riminese*, Rimini1983;

G. RIMONDINI, *Materiali per la ricostruzione del regesto di Giuseppe Merenda architetto forlivese*, in «Romagna arte e storia», n. 10, Rimini 1984;

M. MASINI, *Bellaria-Igea Marina. Il volto: immagini dalla fine dell'Ottocento al 1956*, Rimini 1986;

P.G. PASINI, *Guida per Rimini*, Rimini 1989;

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FORLÌ, *L'edilizia residenziale pubblica nella Provincia di Forlì 1910-1990*, Forlì 1990;

G. RIMONDINI, *A pubblico e proprio decoro: interventi urbanistici e committenza edilizia della Cassa di risparmio di Rimini tra Otto e Novecento*, Rimini 1990;

M. MASINI, *Rimini allo sbando. Kursaal addio: da Clari a Ceccaroni tra macerie e caos*, Rimini 1992;

M. MAIOLO, *Nove lezioni per Rimini: atti del 1° laboratorio di urbanistica sulla città di Rimini*, Firenze 1994;

G. RIMONDINI, *Villa Solinas: le prime dieci ville di Marina centro e l'opera dell'ingegnere comunale Gaetano Urbani 1823-1879*, Rimini 1998;

G. CONTI E P.G. PASINI, *Rimini: Città come Storia 2*, Rimini 2000.

FONTI D'ARCHIVIO

Archivio di Stato di Forlì, per quanto riguarda la documentazione relativa agli anni 1920 - 1945;

Archivio di Stato di Rimini, per la documentazione relativa agli anni dal dopoguerra fino ad oggi reperita analizzando gli annuali Atti del Consiglio Comunale, relativi al periodo che va dal 1905 al 1916;

Biblioteca Civica "Gambalunga" di Rimini, per quanto riguarda l'attività della Società Case Popolari, ricavabile dalle annuali "Relazioni del Consiglio di Amministrazione sul bilancio" e altre pubblicazioni storiche riguardanti la suddetta società riminese, e visionando la documentazione fotografica d'archivio;

Archivio I.A.C.P. di Rimini, per quanto riguarda i progetti, capitolati, relazioni tecniche ecc. relativi alle realizzazioni provinciali;

Comune di Rimini, Ufficio Tecnico, sezione Archivio, per la documentazione tecnica relativa agli interventi di edilizia pubblica approvati dal 1945 fino ad oggi.

“La ricerca che presentiamo è il risultato di un lungo lavoro avviato nel 2000 con il finanziamento di due premi per tesi di laurea. L' Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Rimini era nato da soli tre anni (L.R.3/1997), sentivamo la necessità di ripercorrere a ritroso un viaggio nella storia dell'edilizia residenziale pubblica che sino a poco tempo prima si era confusa, in modo indistinto, con la Provincia di Forlì-Cesena. Non esisteva, sino ad oggi, una ricerca così sistematica e completa, nella ricostruzione di un secolo di insediamenti residenziali pubblici nella nostra realtà territoriale. Oggi, l'edilizia residenziale pubblica occupa uno spazio minore rispetto al complesso delle attività e degl'investimenti privati per lo sviluppo delle città e delle residenze, anche se copre uno segmento significativo nella locazione per l'affitto. Nel passato, come ci documenta questo lavoro, è stata un veicolo importante, non solo per assecondare o affiancare un disegno più o meno consapevole di crescita urbana, ma per definirne l'identità e la tipologia”.

Il secondo periodo è quello successivo alla seconda guerra mondiale che si sviluppa con i primi interventi di ricostruzione. Occorre ricordare che Rimini, trovandosi lungo la linea Gotica, fu area strategica dal punto di vista militare, contesa dall'esercito tedesco e dagli alleati, subì ben 396 bombardamenti che distrussero l'82% delle abitazioni. L'obiettivo primario della ricostruzione post-bellica era quindi quello di assicurare "un tetto"ai suoi abitanti. Gli interventi, che avevano le caratteristiche di "emergenza", erano eseguiti con tecniche e materiali di fortuna, utilizzando sovente le macerie degli edifici distrutti dai bombardamenti, come avviene per i 120 alloggi popolari di via Pascoli. L'urgenza della ricostruzione provoca uno sviluppo disordinato e caotico che fa perdere definitivamente alla città la configurazione topografica ottocentesca, trasformandola in un aggregato indifferenziato con forti squilibri e povertà di servizi.

Cassa dei Risparmi di Forlì S.p.A.
UniCredit Banca
Consorzio Artigiani Romagnolo
UNIPOL ASSICURAZIONI ASSICOOP ROMAGNA
A.C.S. DI TONINI GIUSEPPINO & C. s.a.s.
CARBURANTI e COMBUSTIBILI
BRUNO PISCAGLIA
Disegno Tecnico - Realizzazione Plastici
CESENA SPURGHI
COVEC
RIFINITURE EDILIZIE
Tinteggiature - Verniciature
Isolamento a "Cappotto"
Risanamento cls. ammalorato
Manutenzione stabili
e protezione del calcestruzzo
IDROTERMICA
CONDIZIONAMENTO E DEPURAZIONE
di De Angeli Oliviero
Idraulica Moro
di Moro Roberto
AGENZIA
RIELLO TERMICA