

## Le politiche per la residenza

Con l'esaurimento della fase di espansione della città, sono cambiati sensibilmente gli scenari di riferimento delle politiche abitative regionali.

Oltre il 75% delle famiglie, nel nostro paese, possiede una abitazione di proprietà. Tale percentuale, nella nostra regione, sfiora in alcune aree addirittura l'80%. Ne consegue che la domanda abitativa di maggiore entità e consistenza, può ormai ritenersi concentrata nelle città più grandi e circoscritta essenzialmente ad alcuni segmenti tradizionalmente esclusi dalla proprietà o dalla locazione o a fabbisogni di nuova formazione provenienti da particolari categorie sociali.

La questione abitativa, pertanto, si pone per il futuro in termini molto diversi dal passato:

- in termini sociali, il problema affligge sempre meno la generalità dei cittadini, e sempre più alcuni ceti particolarmente disagiati per i quali il mercato non è in grado di poter offrire adeguate risposte; tale problema assume caratteristiche quali-quantitative fortemente differenziate all'interno delle diverse aree del paese e della stessa Regione;

- in termini urbanistici il disagio abitativo si esprime sempre più nei termini di una riduzione progressiva di vivibilità e di una perdita di qualità della città esistente.

Se da un lato è innegabile la perdita di centralità delle politiche abitative espresse nei modi e nelle forme tradizionali di intervento da parte dello Stato e delle Regioni, sono altresì evidenti le nuove emergenze e le nuove priorità derivanti dalle mutate caratteristiche delle domande provenienti dal corpo sociale.

Appare pertanto evidente come il tema riqualificante e del recupero della città, della "ricostruzione della città costruita", rappresenteranno il terreno su cui sarà chiamata a misurarsi l'azione legislativa e programmatica delle Regioni.

Negli ultimi 20/30 anni, infatti, similmente a quanto avvenuto nel resto del paese, le città della nostra Regione sono mediamente cresciute in termini quantitativi molto di più di quanto non sia avvenuto nei precedenti due o tre secoli. Questa crescita si è prevalentemente concentrata in alcune aree forti ed è stata soprattutto una crescita di tipo residenziale che, a differenza di quanto avvenuto ad esempio in molti paesi Europei, ha riguardato solo in parte la produzione di quei beni e servizi collettivi, quelle infrastrutture e servizi pubblici e privati che, comunemente, connotano la "qualità" dell'abitare anche se, nella nostra regione, tale fenomeno è indubbiamente meno evidente che nel resto del paese.

E' evidente pertanto che la riaffermazione di un ruolo pubblico nel governo dei processi insediativi, ivi compresi quelli che interessano il comparto dell'edilizia abitativa, passa attraverso un adeguamento delle politiche regionali di intervento, degli obiettivi programmatici e degli strumenti di intervento diretto (finanziamenti) o indiretto (legislazione, programmazione, snellimento delle procedure), alle mutate condizioni di assetto istituzionale.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai centri storici dell'Umbria che hanno conservato in larga misura le proprie peculiarità storico morfologiche e con esse la vivibilità e la qualità che comunque potranno essere ulteriormente migliorate attraverso la riproposizione, anche con nuovi strumenti di intervento, delle politiche volte alla conservazione ed al recupero del patrimonio edilizio.