

## PROGETTO URB-AL RETE 7

**“L’accesso al suolo e all’abitazione sociale nelle grandi città delle regioni metropolitane dell’America Latina e d’Europa”.**

### **Pre-Diagnostica della Città di Rosario – Argentina (riassunto)**

Per la caratterizzazione della problematica dell’habitat, questa pre-diagnostica considera l’analisi della domanda (in funzione del deficit abitazionale) e dell’offerta di dimore e anche l’analisi degli scenari futuri della questione in studio.

Aspetti della domanda - Lo studio sulla domanda considera le condizioni socio-economiche delle medesime, l’analisi del deficit abitazionale per distretto e per strato socio-economico (dati del Censimento della popolazione e dell’abitazione del 1991) secondo le tipologie di deficit e la comparazione con i dati del Censimento del 2001. Secondo i dati più recenti, le condizioni socio-economiche presentano un elevato tasso di disoccupazione (raggiungendo il 70% dei giovani poveri fra i 14 e i 24 anni), aumento del livello di povertà per reddito (50,7% degli abitazioni, o 60% della popolazione nell’ottobre del 2002) e un livello d’indigenza che raggiunge del 13,8% degli abitazioni considerati. Si considera come deficit: la mancanza di regolarizzazione nella proprietà della dimora, non erogazione dei servizi idrici o igienici, congestionamento popolazione per unità abitazionale, co-abitazione per unità abitazionale, congestionamento per ambiente e precarietà abitazionale.

Secondo il Censimento del '91, metà dei domicili era affetta da qualche tipo di deficit (numero assoluto di 136.880 dimore). E' un dato significativo che, fra le dimore in situazione di deficit, 80% non avessero servizio idrico e/o sanitario. Il distretto centrale registrava il minor deficit del municipio di Rosario, con il 16% dei domicili del distretto (11% del totale del deficit abitazionale). Contemporaneamente, i distretti dell’Est e del Sudest avevano il 78% dei loro domicili in situazione di deficit, il distretto Nord il 60% e quello sud il 50%. L’analisi per strato dimostrava che si trovava in situazione di deficit abitazionale il 94% della fascia di reddito basso, l’84% di quella di reddito medio-basso e il 36% della fascia di reddito medio-medio.

Nella comparazione fra i Censimenti del 1991 e del 2001, si percepisce la ridotta crescita demografica (4% in 10 anni) e una piccola riduzione nel numero di abitazioni in situazione d’indigenza. Si è avuta, intanto, una riduzione più significativa nel deficit per mancanza di servizi igienici (diminuzione del 22%, che corrisponde a 30.000 dimore in meno con tale problema) e un aumento del 10% nell’erogazione d’acqua (che equivale a 100.000 persone in più). Comunque, il miglioramento nella situazione del deficit abitazionale non è stata accompagnata da un miglioramento della situazione socio-economia con 3/5 della popolazione che stava al di sotto della soglia di povertà.

Quanto alla domanda, si può dividerla fra quella che è organizzata (sia attraverso programmi governativi o di sindacati, cooperative, etc), e la domanda dispersa, o non organizzata, soggetta a fluttuazioni del mercato, senza mediazione del governo

La domanda dello strato più basso della popolazione si trova strutturata a partire dal “Programma Rosario Habitat”, mentre il settore medio-basso (che precedentemente è già stato assistito dal FONAVI) è in gran parte associato alla produzione per cooperative, anche se questa è attualmente in declino. Quanto alla domanda dispersa, dove si trova buona parte del settore di reddito medio-basso, questa ricorre a modalità che vanno dall'utilizzazione di economie familiari fino ai prestiti nel mercato finanziario, come i crediti ipotecari.

L'offerta è fortemente condizionata da fattori esterni a quello dell'habitat, quali quello economico, fiscale, demografico, sociale, culturale e politico. Il riflesso di questi fattori condiziona la struttura l'offerta abitazionale diretta e indiretta.

Viene considerata come offerta la concessione del credito e l'intermediazione nell'accesso all'abitazione e le attività sviluppate per il settore delle costruzioni, pubblica e privata, così come l'attività di fornitori o intermediare del settore informale, come ONG e le proprie famiglie nella costruzione dell'habitat. Sono considerati come offerta potenziale i terreni e le costruzioni pubblici e privati, che si trovano vuoti. Rosario dispone ancora di suolo urbanizzato sottoccupato e di bassa densità abitazionale, oltre ad una considerevole superficie di suolo urbanizzabile (capacità abitazionale potenziale fra i 151.150 e i 755.750 abitanti). Questi valori mostrano l'opportunità di consolidare e rinnovare il tessuto urbano sul suolo con bassa occupazione, migliorando la qualità di vita urbana e ambientale e riducendo le diseconomie urbane.

Offerta abitazionale - Il finanziamento abitazionale ha sofferto grandi cambiamenti con la crisi economica del dicembre 2001, con riduzione della metà del volume prestato (poiché la caduta nel reddito delle famiglie ha reso impossibile la contrattazione di prestiti) e la cancellazione di molti contratti, non avendo più linee di finanziamento bancario per l'acquisizione di immobili da allora. Il governo municipale di Rosario si è anche ritrovato sprovvisto di finanziamento per l'acquisto o il miglioramento delle dimore. Si è avuta ancora una ritrazione generalizzata nel mercato della compravendita di abitazioni, perciò i proprietari non hanno voluto disfarsi dei beni immobili, considerandoli una riserva reale di ricchezza.

Nell'area di studio, si tiene l'attuazione di organismo di altri livelli sull'habitat. A livello nazionale, il “Plan Arraigo” (che ha stimolato la formazione di cooperative a partire dalla decade dei '90) che attua politiche attraverso la consegna di scritte e trasferimento di terre per il Programma Rosario Habitat e DPVeU. Nell'ambito provinciale, il FONAVI (Fondo Nazionale dell'Abitazione) è il fornitore di soluzioni abitazionali. La DPVeU (Direzione Provinciale di Abitazione e Urbanismo) gestisce il registro unico di iscrizione permanente a situazioni di domanda. A livello municipale, l'SPV (Servizio pubblico di Abitazione) è quello che concentra il finanziamento di programmi che assistono la popolazione con minori risorse, come con il programma: “Escriturar – regolarizzazione di situazioni di proprietà irregolari e “Programma Rosario Habitat” – che ha come obiettivo di migliorare la qualità di vita delle popolazioni in insediamenti irregolari, promovendo l'integrazione fisica e sociale di queste aree alla città formale.

Previsioni: Il primo scenario. Con bassa probabilità di verificarsi, è quello in cui la tendenza degli ultimi cinque permane inalterata. Il secondo, più virtuoso, è quello che suppone l'incorporazione dell'economia di Rosario in un processo di crescita economica nazionale, di crescente dinamismo, con equità sociale. Il terzo scenario è il più probabile: in esso, la città dovrebbe ridefinire il suo profilo produttivo e la sua zona d'influenza al fine di riconquistare la crescita, rafforzata dall'integrazione economica promossa dal Mercosul e incorporando, inoltre, strategie partecipative e complementari alle risorse pubbliche e private.