

progetto cofinanziato da



**UNIONE
EUROPEA**



Comune di Venezia
Direzione Politiche Sociali
Partecipative e dell'Accoglienza



Servizio Immigrazione e
Promozione dei Diritti di
Cittadinanza e dell'Asilo



**MINISTERO
DELL'INTERNO**

**Fondo Europeo per l'Integrazione di Cittadini di Paesi Terzi
Progetto ALTRIMENTI NELLA CITTÀ**

LA CITA: DA COMPLESSO EDILIZIO A QUARTIERE URBANO



Dott. Mirko Marzadro

Responsabile scientifico
prof. Marcello Balbo

Cattedra UNESCO SSIIM
Università IUAV di Venezia
www.unescochair-iuav.it

LA CITA: DA COMPLESSO EDILIZIO A QUARTIERE URBANO

Nota metodologica	3
La fabbrica di azotati di Alessandro Cita	5
Dal PRG del 1962 alla costruzione del complesso edilizio	6
Gli anni '70: l'insediamento degli abitanti	7
La Parrocchia della Resurrezione	
Lo "Stradone": una barriera interna	
Il diritto alla casa	
Il Comitato di Quartiere Cita	
Gli anni '80: da "quartiere dormitorio" all'identità collettiva	13
Lotte comuni: dall'equo canone ai servizi di prossimità	
Il verde pubblico	
Gli anni '90: lotte collettive e cambiamenti sociali	21
Pre-adolescenti e adolescenti alla Cita	
Spazi commerciali e servizi di prossimità	
I profughi dei balcani alla Cita	
No ai patti in deroga	
Il passaggio dalla CPDEL all'INPDAP	
La costruzione della Chiesa della Resurrezione e del Patronato	
Il nuovo arredo urbano della Cita	

Il nuovo secolo: la vendita degli appartamenti INPDAP	31
Il nuovo negoziato sulle spese condominiali ed accessorie	
La proposta di mantenere pubbliche le case pubbliche	
La transizione da conduttori a padroni di casa	
 L'epoca attuale: l'arrivo degli stranieri	 42
La disponibilità di alloggi, fra invecchiamento della popolazione, cartolarizzazione e speculazione immobiliare	
Conflitti abitativi e "gestione del quotidiano"	
(Ri)abituarsi a convivere in un "nuovo" contesto	
La "nuova" morosità	
Bangladeshi morosi, fra problemi economici e strategie migratorie	
Politiche nazionali e problemi locali	
 Appendice demografica	 58
 Appendice fotografica	 71
 Bibliografia	 95

Nota metodologica

“La Cita: da complesso edilizio a quartiere urbano” è il risultato di una ricerca partecipante svolta fra ottobre 2010 e giugno 2011 nell’ambito del progetto “Altrimenti nella Città”, coordinato dal Servizio Immigrazione e Promozione dei Diritti di Cittadinanza e dell’Asilo del Comune di Venezia.

Il progetto, Finanziato dal Fondo Europeo per l’Integrazione dei Cittadini dei Paesi Terzi (FEI) e dal Ministero dell’Interno, ha avuto come temi generali di azione la mediazione dei conflitti abitativi e lo sviluppo di comunità. Gran parte delle azioni si sono concentrate nel quartiere Cita di Marghera.

La ricerca ha ricostruito la storia sociale del quartiere dalla sua realizzazione, fra la fine degli anni ‘60 e l’inizio della decade successiva, fino ai giorni nostri. Principali strumenti di indagine sono state le interviste semistrutturate e la condivisione del quotidiano con gli abitanti del quartiere.

Sono state condotte 38 interviste agli abitanti del quartiere e 5 a testimoni privilegiati esterni. Fra gli abitanti intervistati, con alcuni dei quali sono stati realizzati più colloqui, sono presenti “abitanti storici”, “nuovi arrivati” e persone che un tempo risiedevano in quartiere e attualmente vivono altrove. Gli intervistati sono di nazionalità italiana, bangaldeshi e cinese, membri dei due gruppi di cittadini attivi del quartiere (la Parrocchia della Resurrezione e il Comitato di Quartiere Cita), referenti di scala dei diversi condomini, piccoli commercianti, Consiglieri di Municipalità e Delegati di Zona.

La frequentazione assidua del quartiere e la partecipazione attiva a tutte le iniziative che i partner di progetto hanno promosso e realizzato in questi mesi, ha permesso di stabilire uno stretto rapporto sia con gli intervistati che con le molte persone con cui si è stato possibile stabilire dei contatti.

Con i membri del Comitato di Quartiere Cita è stato svolto un lavoro approfondito, per rileggere le principali battaglie che hanno mobilitato collettivamente gran parte degli abitanti della Cita.

Parallelamente a questo lavoro, basato su documenti orali, sono state consultate altre fonti, fra cui:

- i dati dei censimenti 1981, 1991 e 2001 oltre che dati più recenti, provenienti dall’anagrafe comunale;
- visure catastali;
- analisi di tabulati relativi alle spese accessorie di un condominio del quartiere;
- analisi di documenti del Comitato di Quartiere;
- analisi della rassegna stampa del Comitato di Quartiere;
- analisi di leggi e norme;
- analisi di alcuni studi (non pubblicati) su aspetti sociali del quartiere;
- revisione bibliografica di studi e ricerca sia sull’immigrazione che su altri aspetti sociali a livello locale.

LA CITA: DA COMPLESSO EDILIZIO A QUARTIERE URBANO

La fabbrica di azotati di Alessandro Cita

Nel 1897 l'industriale vicentino Alessandro Cita compra dal Conte Volpi un terreno agricolo di circa 12 ettari, adiacente alla linea ferroviaria. All'epoca tutta la zona era aperta campagna. Alessandro Cita si occupava della produzione di fertilizzanti chimici per i quali necessitava di scarti animali provenienti dai mattatoi, oltre che di prodotti minerali che arrivavano a Venezia via mare. Su quel terreno costruisce una grande fabbrica che assume presto una rilevanza "sovralocale", con un breve declino durante la I Guerra Mondiale ed un successivo periodo di grande crescita durante il Ventennio, quando assume importanza strategica a livello nazionale.

Alcuni anni dopo, nell'area compresa fra i binari e l'attuale via Paolucci, sorgono altre due fabbriche: la Scarpa Legnami e la Pali Rossi (produzione di pali in cemento per l'elettrificazione). Via Paolucci diventa il limite della Città Giardino di Marghera, "il Quartiere Nuovo" previsto dal piano dell'ing. Emmer, a fianco dell'area di insediamento industriale.

Negli anni '30 la Cita viene assorbita dalla Montecatini per passare poi al Gruppo Montedison, mentre negli stessi anni la realizzazione dell'autostrada Padova-Venezia trasforma via Paolucci in un'arteria di grande traffico lungo la quale si insediano numerose nuove attività di servizio.

Durante la II Guerra Mondiale la fabbrica di fertilizzanti viene gravemente danneggiata. La produzione conosce una certa ripresa negli anni successivi ma le strategie aziendali della nuova proprietà porta alla dismissione degli impianti.

Dal PRG del 1962 alla costruzione del complesso edilizio

L'approvazione, nel 1962, del Piano Regolatore Generale (PRG) di Venezia, che destina ad uso residenziale la fascia di terra fra via Paolucci e lo snodo ferroviario, apre scenari completamente nuovi per l'area. Si prevede infatti un tipo di edificazione in continuità con la Città Giardino, fissando l'altezza massima degli edifici a 14 m e indici di superficie coperta piuttosto bassi.

Tuttavia la Montedison presenta fin da subito una richiesta di variante per l'area, che il Consiglio Comunale accoglie nel 1965, dopo 4 bocciature. Il nuovo progetto autorizza un forte aumento degli indici di edificabilità senza porre particolari vincoli. La concessione edilizia avviene infatti prima dell'approvazione della Legge 765 del 1967 che introduce gli "standard urbanistici". Il risultato è un complesso residenziale di 400 mila mc, praticamente senza servizi e spazi collettivi di prossimità. Si tratta del più grande intervento di edilizia abitativa privata mai realizzato all'interno del comune di Venezia. Nel frattempo la proprietà dell'area passa ad Arcangelo Belli, noto promotore edilizio romano che, causa il rallentamento del mercato immobiliare che investe l'Italia a metà degli anni '60, apre il cantiere solo nel 1968 affidando i lavori alla Società Veneta di Costruzioni Cita, impresa creata ad hoc per la costruzione del grande complesso e facente parte della Belli Costruzioni Edilizie.

Tra il 1964 ed il 1968 viene realizzata la bretella che connette lo svincolo dell'autostrada Milano-Venezia con Mestre e il Ponte della Libertà, infrastruttura che alleggerisce il traffico su via Paolucci. In questo modo la Cita si trova chiusa su tre lati: a nord dalla bretella, parallela e adiacente al parco ferroviario di Mestre, ad est dalla ex fabbrica Scarpa Legnami, e ad ovest dal muro dell'aquedotto. Questo isolamento fisico, la tipologia degli edifici sviluppati in altezza e concentrati in un unico spazio esiguo ed il fatto di avere un unico punto di accesso – l'incrocio fra via Paolucci e via Longhena -, connoteranno la Cita come una parte di città "altra", rispetto a Marghera, condizione accentuata dalle vicende sociali che l'hanno caratterizzata nel corso degli anni.

Gli anni '70: l'insediamento degli abitanti

Il complesso edilizio Cita è costituito da 9 palazzi ad uso residenziale per un totale di circa 940 appartamenti, la maggior parte dei quali di taglio medio-grande (5/7 vani) , in misura minore di taglio medio (4 vani) e alcuni molto grandi (8-10 vani). Due sono le tipologie edilizie presenti:

- il primo gruppo è formato da 5 edifici in linea/a blocco, i condomini Sansovino, Brunelleschi, Andromeda, Stella e Palladio 2004, organizzati intorno a diversi blocchi scala che servono fino ad un massimo di 4 appartamenti per piano. L'altezza è compresa fra i 5 ed i 13 piani e il numero di appartamenti per edificio è compreso tra 76 e 196 appartamenti;
- il secondo gruppo è composto dalle 4 torri cruciformi di 12 piani , la Torre 24 (condominio Sirio), la Torre 26 (condominio Venere), la Torre 25 (condominio Borromini) e la Torre 27, con 6 appartamenti per piano per un totale di circa 70 appartamenti per edificio.

La costruzione del complesso edilizio inizia nel 1968. I primi ad essere realizzati sono i due edifici prospicienti via Paolucci (condomini Sansovino e Brunelleschi). Gli appartamenti che si trovano fra via Paolucci e via Longhena - unico accesso al complesso edilizio - vengono immessi sul mercato residenziale privato, come pure quelli della Torre 25 (condominio Borromini) ultimata a metà del decennio successivo, e acquistati da proprietari individuali. I primi appartamenti vengono consegnati già alla fine del 1970. Questi tre edifici e, per estensione, i loro abitanti verranno identificati come gli abitanti del "settore privato".

In questa fase la Belli Costruzioni Edilizie promuove il nuovo insediamento come un complesso residenziale per il settore sociale medio-alto¹, un segmento di mercato non particolarmente presente a Marghera, ragione per la quale le vendite vanno a rilento. Fra il 1972 e il 1973 vengono ultimati anche gli altri due edifici in linea, su via Longhena e via Palladio, i condomini Andromeda e Stella. In questo caso gli appartamenti vengono tutti comprati, ancora in fase di costruzione, dal Ministero del Tesoro che li offre in affitto quasi esclusivamente a dipendenti pubblici, gestendoli in forma diretta con un ufficio

¹ "A Venezia solo un grande costruttore come Belli poteva arrivare così in alto", Il Gazzettino, 23/11/1973

appositamente aperto in loco. Nel frattempo inizia la costruzione delle 4 torri e dell'ultimo edificio in linea, il condominio Palladio 2004. L'intero complesso edilizio viene ultimato nel 1976.

Nel marzo del 1974, alcune parti della Terraferma veneziana vengono colpite da un'alluvione. All'estremità sud di Marghera è la zona di Ca' Emiliani a subire ingenti danni: un'area caratterizzata da alloggi in cattive condizioni, abitati da famiglie indigenti, che vengono immediatamente sfollate e ospitate in due scuole di Marghera e nella sede del Consiglio di Quartiere. La necessità di trovare una sistemazione abitativa adeguata per queste famiglie, seppur temporanea, spinge il Comune a cercare alloggi liberi per fronteggiare l'emergenza. La Torre 27 della Cita, la prima ad essere ultimata e ancora disabitata, viene requisita ed usata per alloggiare buona parte degli sfollati. Tale decisione incontra il dissenso degli abitanti del "settore privato" e degli inquilini del Ministero del Tesoro, oltre che quello dell'impresa di costruzioni ancora proprietaria di gran parte degli appartamenti che teme una riduzione dei valori immobiliari e il rallentamento delle vendite. Soprattutto, tale decisione segnerà la storia del quartiere poiché il Comune di Venezia continuerà ad usare la Torre 27 ben oltre l'emergenza alluvione, destinandola ad alloggi pubblici per famiglie a basso reddito e casi particolari seguiti dai servizi sociali, dopo averla acquistata nel 1990.

Ultimata la realizzazione del complesso, nel 1977 la Belli Costruzioni Edilizie vende gli ultimi tre edifici, Torre 24 e 26 e condominio Palladio 2004, alla Cassa Pensioni dei Dipendenti degli Enti Locali (CPDEL) la quale affida la gestione anche di questi immobili al Ministero del Tesoro.

Alla fine degli anni '70 dunque, il complesso edilizio della Cita è ultimato e praticamente tutti gli appartamenti sono occupati. Di questi:

- 290 appartamenti raggruppati nei tre condomini Sansovino, Brunelleschi e Torre 25 sono stati venduti a piccoli proprietari di ceto medio e medio-alto che in gran parte vi risiedono;
- 68 appartamenti, quelli della Torre 27, sono gestiti dal Comune ed ospitano famiglie che vi abiteranno per lunghi periodi e altre in forma transitoria, alcune delle quali in situazione di vulnerabilità economica, altre di disagio sociale. L'edificio viene spesso definito "Torre Parcheggio";

- altri 580 appartamenti circa, concentrati nei condomini Andromeda, Stella, Palladio 2004, Torre 24 e Torre 26, sono abitati in gran parte da famiglie di dipendenti pubblici - insegnanti, funzionari, forze dell'ordine - tutti inquilini CPDEL.

La Cita presenta quindi una morfologia sociale piuttosto complessa ed eterogenea che in parte si "spazializza" a causa della divisione proprietaria degli edifici, elemento di fatto centrale nelle vicende sociali del quartiere e nella costruzione dell'immagine identitaria legata alle "tre tribù", (proprietari, affittuari CPDEL e inquilini del Comune) che fino a pochi anni fa ha caratterizzato gli abitanti del complesso residenziale.

Per comprendere le attuali caratteristiche socio-culturali della Cita è necessario fare riferimento anche ai movimenti migratori interni che hanno caratterizzato l'Italia negli anni '60 e '70, Venezia compresa. Le famiglie che si stabiliscono alla Cita hanno varie provenienze, sia geografiche che culturali. Ci sono famiglie di veneziani "espulsi" dalla laguna², ma anche veneti e friulani, di provenienza sia urbana che rurale, che trovano lavoro nelle industrie di Porto Marghera ancora in espansione, o nel settore dei servizi, sia pubblici che privati, insieme ad immigrati da varie regioni del sud, istriani e dalmati che hanno abbandonato i propri luoghi di origine, e un ristretto numero di studenti greci e mediorientali, alcuni dei quali diventeranno residenti nel complesso.

La Cita, insediamento delimitato da limiti fisici e da barriere simboliche, è diventata così nell'immaginario collettivo degli abitanti di Marghera e Mestre, una specie di roccaforte percepita come un territorio "altro". Un quartiere, dal concentrato sociale particolarmente eterogeneo, che solo verso la fine degli anni '80 acquisirà una qualche identità collettiva e un senso di appartenenza, frutto principalmente di due fattori.

Il primo ha a che fare con il ciclo di vita delle giovani famiglie che arrivano alla Cita, con figli piccoli che cresceranno in quartiere. Alla fine degli anni '70, in posizione esterna ma attigua alla Cita, viene inaugurata la scuola materna Giovanni Paolo I. Fino al 1986, in quartiere funzionerà anche una scuola media inferiore (distaccamento della vicina scuola media Einaudi), al primo piano del condominio Sansovino. La presenza di numerosi bambini ed adolescenti che vivono intensamente in quartiere complessifica da un lato la morfologia sociale della Cita e dall'altro rende sempre più necessari alcuni servizi di prossimità che gli abitanti chiederanno insistentemente alle autorità cittadine. L'immagine che spesso verrà veicolata dagli stessi residenti della Cita è quella di un quartiere dormitorio, abbandonato a se stesso, che necessita di servizi di prossimità. La presenza di

² A partire dal 1951 si assiste infatti ad un forte esodo da Venezia verso la terraferma.

una popolazione residente sostanzialmente stabile, che si confronta con questioni che interessano tutti (la scuola, i servizi, il trasporto pubblico, il verde), porta inevitabilmente alla costruzione di un senso di appartenenza al quartiere e alla condivisione di obiettivi per il miglioramento delle condizioni di vita nell'area.

Il secondo fattore rinvia alla presenza di due attori collettivi che hanno segnato la formazione e il consolidamento sociale della Cita: la Parrocchia della Resurrezione e il Comitato di Quartiere.

La Parrocchia della Resurrezione

La Parrocchia della Resurrezione viene istituita dalla Diocesi a dicembre del 1970 quando le famiglie residenti erano circa una decina (Barizza 2008). Gli accordi fra impresa costruttrice, Comune e Curia avevano previsto un'area destinata alla realizzazione della chiesa³. Nei primi anni però la nuova comunità cristiana si stabilisce in uno spazio a piano terra di via Longhena (asse centrale del quartiere), mentre i vari parroci abiteranno fino al 1996 (anno di inaugurazione della nuova chiesa e patronato) in un appartamento del condominio Brunelleschi, in via Massari, acquistato dalla Curia. Tuttavia, quando in occasione dell'insediamento degli sfollati di Ca' Emiliani nella Torre 27 il parroco prende posizione a favore degli alluvionati, la società costruttrice chiede immediatamente la rescissione di tale accordo, tanto che per alcuni mesi la messa viene celebrata all'aperto e successivamente in una chiesetta prefabbricata, sul terreno dove solo 20 anni più tardi sorgerà la nuova chiesa.

Negli anni '70 e primi '80 la comunità parrocchiale, in sintonia con uno spirito post-conciliare e di profondo rinnovamento⁴, accoglie un certo numero di laici particolarmente attivi che non vivono in quartiere ma vengono incorporati stabilmente nella comunità cristiana. Lo spirito innovatore non trova una generale accettazione da parte di tutti gli abitanti della CITA, credenti e praticanti, una porzione dei quali, proveniente da vari contesti socio-culturali più conservatori, preferisce frequentare altre parrocchie.

La localizzazione dell'area destinata alla chiesa, in posizione eccentrica, viene concordemente indicata come uno degli elementi che ha reso più difficile e meno efficace la funzione aggregatrice della parrocchia. Per comprendere come una questione fisica (l'ubicazione) abbia avuto un influsso su questioni sociali come la funzione aggregatrice

³ Si tratta di un terreno triangolare delimitato a nord dalla bretella autostradale, ad est dalla recinzione della ex fabbrica "Scarpa Legnami", e ad ovest da via Palladio, parallela in quel tratto al condominio Stella che a sua volta si trova separato dal resto del quartiere dal così detto Stradone.

⁴ Preti operai, omelie dialogate, ruolo attivo dei laici nella conduzione della parrocchia, ecc.

della comunità è necessario ritornare brevemente al progetto dell'insediamento e ai cambiamenti avvenuti in sede di realizzazione.

Lo “Stradone”: una barriera interna

Il progetto iniziale del complesso residenziale prevedeva due parti distinte, separate da una strada di grande scorrimento che attraversava la Cita da sud a nord, in parte a raso ed in parte in quota, connettendo via Paolucci di Marghera e via Giustizia di Mestre. Su questa arteria si affacciavano tre dei più grandi condomini del complesso⁵. Già all'inizio degli anni '70 questa lunga fascia di proprietà comunale, che gli abitanti della Cita chiamano anche oggi Stradone, viene asfaltata e recintata, costituendo una barriera che divide l'area in due parti: ad ovest otto condomini e la maggior parte dei servizi di prossimità, ad est l'ultimo grande condominio e la chiesa. Per connettere le due porzioni del quartiere, nel 1974 viene aperta una breccia nel muro di cinta dello Stradone: sostanzialmente un passaggio pedonale, che da via Longhena passa in uno spazio destinato a parcheggio del condominio Andromeda. Questo fatto, come vedremo, ritornerà come questione di contestazione fra abitanti che vogliono che il passaggio venga chiuso ed altri che invece chiedono che rimanga aperto e valorizzato.

Il diritto alla casa

Per capire le molte battaglie sostenute dal Comitato di Quartiere Cita, secondo attore collettivo del quartiere, è necessario inquadrare la sua storia nel panorama politico e sociale che caratterizza l'Italia e le politiche della casa negli anni in cui si forma. Le tensioni sociali del 1968-69 studentesco ed operaio si sviluppano attraverso crisi politiche e rivendicazioni nelle quali il tema della casa è una delle questioni centrali. Lo sciopero generale del 19 novembre 1969 aveva avuto per oggetto una serie di questioni che, per la prima volta nella storia del sindacato, esulavano dal terreno della contrattazione: casa, servizi, trasporti. Un primo risultato si raggiunge nell'autunno del 1971, con la nuova legge per la casa (865/1971), che affronta, tra gli altri, i temi della programmazione e del coordinamento dell'edilizia pubblica, dell'esproprio, e del finanziamento di alcuni primi programmi d'intervento.

Negli stessi anni l'Istituto Autonomo Case Popolari viene trasformato in Agenzia Territoriale per l'Edilizia Residenziale, di competenza regionale. Parallelamente, nel 1975 gli Enti Previdenziali sono chiamati ad investire parte del loro patrimonio nell'acquisto di

⁵ La realizzazione della sopraelevata avrebbe compromesso la qualità di vita degli abitanti, costringendoli a convivere con una barriera infrastrutturale di notevoli dimensioni.

beni immobili da cedere in locazione come forma di garanzia della valorizzazione delle quote contributive dei lavoratori. In tutta Italia sono circa 62.000 gli alloggi che vengono acquistati e messi in affitto da Enti Previdenziali.

Anche alla Cita, il Ministero del Tesoro direttamente (1972) e poi la CIPDEL (1977) acquistano circa 580 appartamenti, sostanzialmente cinque dei nove condomini.

Il Comitato di Quartiere Cita

Il Comitato di Quartiere Cita si costituisce nel 1976 grazie ad un primo nucleo di abitanti, inquilini del Ministero del Tesoro, attivi nei movimenti sociali di estrema sinistra, che si trovano a dover affrontare un problema “contingente e locale”: la scarsa efficienza del sistema di riscaldamento ed il suo elevato costo. Il problema riguarda praticamente tutti gli appartamenti del Ministero, che però rifiuta di fornire agli inquilini una rendicontazione analitica sia delle spese di riscaldamento che di tutte le altre spese accessorie, che pure risultano particolarmente onerose. Gli inquilini iniziano una strategia di protesta che porteranno avanti per trent’anni e che consiste nell’autoriduzione delle spese condominiali. Per non far cadere in prescrizione le insolvenze, il Ministero del Tesoro invia periodicamente solleciti di pagamento a tutti gli inquilini, anche a quelli che pagano regolarmente. Su questa base alla fine del 1976 il Comitato di Quartiere apre una causa contro il Ministero, appoggiata anche dal neonato SUNIA-CGIL (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari), per un sollecito di pagamento inviato ad una inquilina che aveva sempre pagato puntualmente.

A metà degli anni ‘70 la Cita si trova quindi in una situazione che la caratterizzerà fino all’inizio del nuovo secolo. Il quartiere, nel corso dei suoi primi 30 anni di vita, vede un certo turn over di abitanti, processo sicuramente facilitato dalla presenza di un così elevato numero di appartamenti in affitto. Su questo ricambio di popolazione non sono disponibili dati, tuttavia, dalle interviste realizzate è possibile affermare che il processo sia stato piuttosto lento, legato più al ciclo di vita familiare, con l’uscita dei figli adulti dai nuclei di appartenenza o a trasferimenti per motivi di lavoro, più che alla scelta di cambiare casa. Una caratteristica forte che ha connotato la Cita è stata quindi la stabilità dei suoi residenti, fattore che ha giocato un ruolo fondamentale nello sviluppare un senso di appartenenza, che le rivendicazioni avanzate nel corso degli anni hanno contribuito a rinsaldare.

Gli anni '80: da “quartiere dormitorio” all'identità collettiva

Durante tutti gli anni settanta la popolazione della Cita aumenta di pari passo con l'ultimazione degli edifici e la vendita e/o locazione dei quasi mille appartamenti che costituiscono il complesso edilizio, arrivando a quasi 3.500 abitanti⁶. Si tratta di una popolazione particolarmente giovane, con 1.116 persone in età compresa fra i 0 ed i 19 anni, di cui ben 637 fra i 0 e i 9 anni, la maggior parte dei quali sicuramente nati alla Cita, mentre gli anziani (oltre 65 anni) sono solo 123.

I dati del Censimento del 1981 mettono in risalto anche notevoli differenze della Cita rispetto a Marghera, di cui fa parte, caratteristiche che non hanno a che fare con la tipologia edilizia o con l'isolamento fisico dal contesto circostante. Sono differenze riconducibili principalmente al livello di istruzione e all'inserimento nel mercato del lavoro che allontanano, in un certo senso, gli abitanti della Cita dal contesto sociale dell'intorno.

Il dato in assoluto più significativo è sicuramente il numero di laureati, alla Cita il 3,3% dei residenti, rispetto all'1,1% di Marghera. Anche per quanto riguarda il tipo di attività si possono evidenziare differenze piuttosto marcate fra la Cita ed il resto di Marghera. I residenti della Cita lavorano prevalentemente nella pubblica amministrazione e nei servizi, (35,7%), e nell'industria (24,1%). A Marghera invece il 39,6% della popolazione attiva lavora nell'industria e solo il 21,1% nella pubblica amministrazione. Ma non sono solamente i più alti livelli di istruzione della Cita ed il settore di inserimento nel mercato del lavoro a segnare una certa differenza sociale del quartiere rispetto a Marghera ma anche la posizione nel mercato del lavoro. Alla Cita il 46,1% degli attivi occupa posti di lavoro come dirigente, quadro o impiegato, mentre a Marghera la percentuale scende al 28,9%. I lavoratori con contratti da operai sono il 43,7% alla Cita contro il 58,2% di Marghera. Negli anni '80 la Cita è quindi un quartiere di classe media, con un buon livello di istruzione e un inserimento occupazionale diversificato. Come sostiene don Aldo Marangoni, parroco alla Cita dal 1970 al 1986, nel quartiere le famiglie che avevano problemi economici erano casi puntuali.

Tuttavia, già alla fine degli anni '70 nell'immaginario collettivo la Cita diventa un quartiere malfamato e pericoloso, immagine che non la lascerà fino alla fine degli anni '90.

⁶ Il Censimento del 1981 registra 3.324 abitanti.

Ricostruire la genesi e lo sviluppo di questo processo non è operazione semplice, ma si può sostenere che alla base di questa percezione vi siano soprattutto quattro fattori:

1. la struttura e chiusura dell'insediamento e dei palazzoni che nel panorama urbano locale hanno un carattere singolare e possono suscitare un senso di alterità;
2. le molte battaglie, capeggiate dal Comitato di Quartiere, che portano gli abitanti della Cita ad organizzare numerose manifestazioni pubbliche, bloccando di volta in volta via Paolucci, la bretella autostradale o a recarsi in massa alle riunioni del Consiglio Comunale. Questi fattori, uniti ai numerosi articoli apparsi sui giornali locali che hanno denunciato il degrado degli edifici per mancanza di manutenzione, hanno sicuramente influito nel creare una immagine collettiva di un quartiere "turbolento";
3. la microcriminalità e lo spaccio di droga. La pizzeria "Bella Napoli", su via Paolucci all'incrocio di via Longhena, al piano terra del condominio Sansovino, è stata per un certo periodo luogo di incrocio di domanda ed offerta di sostanze stupefacenti per un ampio "bacino di utenza". Con la chiusura del locale nel 1985 la questione si risolve;
4. il quarto fattore è ancora legato alla questione "dipendenze". La presenza di un numero di casi di marginalità sociale legato all'uso di droghe e all'abuso di alcool è un dato che ha caratterizzato la popolazione della Cita fino alla fine degli anni '90. Insieme al Villaggio Laguna, ex Cep di Campalto, alla CITA si concentrava un numero significativo di casi seguiti dal Ser.D. (Servizio Dipendenze⁷). Non è facile capire quanto la presenza di una certa quantità di tossicodipendenti abbia creato problemi di ordine collettivo. Alcuni abitanti affermano di essersi più volte imbattuti, in passato, in sirighe abbandonate nei pochi spazi verdi, ma altri non menzionano minimamente questo aspetto. Uno ricorda molto bene che nel condominio e nella scala dove abita ha risieduto per anni un tossicodipendente con il quale lui ed altri condomini sono entrati in conflitto a causa di usi anomali, noncuranza degli spazi comuni e rumori, tutti problemi però, che anche a detta dell'intervistato, sono riconducibili a questioni di carattere condominiale.

⁷ Il Ser.D. viene istituito in ambito locale alla fine degli anni '70 con il nome di SMAST (Servizio tossicodipendenze). Si occupa solo di tossicodipendenti fino al 1985, anno a partire dal quale si occupa anche di alcologia. Il servizio cambia nome nel 2002 chiamandosi Ser.T ed iniziando ad occuparsi anche di chi è dipendente dal gioco d'azzardo. Attualmente, senza cambiamenti di carattere organizzativo, ha assunto il nome di Ser.D.

Un'assistente sociale ed abitante alla Cita dal 1996, afferma che quando si occupava di tossicodipendenze non si sono mai verificate questioni di ordine pubblico.

Secondo don Basso, parroco della Cita dal 1994 al 2009 e precedentemente parroco del quartiere CEP di Campalto, alla Cita la marginalità legata all'uso di sostanze stupefacenti, seppur esistente, era un fenomeno "ovattato", che difficilmente superava le mura domestiche o della sfera condominiale per diventare un fatto pubblico e collettivo come invece avveniva a Campalto. Analogamente, secondo il dott. Felisati, sociologo del SER.D, la marginalità che si viveva alla Cita negli anni '80 e '90 attualmente (2011) è "rientrata nella norma", sostanzialmente a seguito dell'invecchiamento della popolazione e il conseguente possibile abbandono dell'uso di droghe da parte di un certo numero di tossicodipendenti, ma soprattutto grazie al ricambio di popolazione che ha investito la Cita negli ultimi anni, con l'arrivo di giovani famiglie immigrate in cui, per ora, non si registra un numero allarmante di casi di abuso di sostanze stupefacenti.

Lotte comuni: dall'equo canone ai servizi di prossimità

Per i residenti della Cita gli anni '80 sono il periodo di maggiore mobilitazione, soprattutto intorno alla questione dei servizi di prossimità, cui si aggiungono, le rivendicazioni specifiche dell'inquilinato CPDEL.

Nel 1984 il Ministero del Tesoro decide di applicare alla Cita l'equo canone (L. 392/1978), a sei anni di distanza dall'entrata in vigore della legge⁸. La notizia provoca immediatamente una mobilitazione, a causa dei coefficienti usati dal Ministero per il calcolo del nuovo canone di locazione, coefficienti che in parte non rispettavano i parametri specificati dalla legge, fra cui la localizzazione nel territorio comunale, la vetustà, e il grado di manutenzione degli edifici. Di fatto il Ministero del Tesoro impone un aumento medio del canone di locazione del 90% circa⁹, mentre secondo un calcolo fatto dal Comitato di Quartiere, rivedendo i coefficienti, l'aumento del canone avrebbe dovuto essere molto basso. La vicenda è particolarmente significativa per la storia della Cita. Almeno quattro sono gli aspetti salienti da ricordare:

⁸ Alla data di entrata in vigore della legge sull'equo canone, nel 1978, alla Cita gli appartamenti di proprietà della CPDEL, amministrati dal Ministero del Tesoro, erano già in massima parte affittati, quindi solo i nuovi contratti stipulati fra il 1978 e il 1984 erano stati sottoscritti secondo la nuova normativa vigente.

⁹ *"Guerra aperta alla Cita tra inquilini e ministero. Il tesoro, proprietario degli appartamenti chiede l'immediata applicazione dell'equo canone con aumento dei fitti superiore al 90%. I cittadini rifiutano: «viviamo nel freddo e manca ogni manutenzione»*", La Nuova Venezia, 6/12/1984.

1. un rafforzamento del Comitato di Quartiere che, oltre a portare avanti dal 1977 la vertenza sulle spese accessorie, si occupa d'ora in avanti anche del "costo casa". Il Comitato di Quartiere già a dicembre del 1984 prepara una piattaforma rivendicativa nei confronti del Ministero del Tesoro che viene subito presentata e discussa in una assemblea nella quale 400 famiglie dell'inquilinato CPDEL della Cita delegano al Comitato la facoltà di rappresentarle¹⁰;
2. la messa in rete del Comitato di Quartiere con altri soggetti per decidere e coordinare strategie ed azioni comuni legate al "diritto alla casa" ed al "costo casa". Il Comitato di Quartiere, e di riflesso la Cita, assumeranno ben presto un ruolo ed una visibilità che va al di là dell'ambito locale. In occasione di un incontro a Roma (23 novembre 1985) del Comitato di Quartiere con la CPDEL, per le due vertenze legate all'equo canone ed alle spese accessorie e mancate manutenzioni ai condomini, il Comitato allarga la propria sfera di azione coinvolgendo i comitati di complessi edilizi CPDEL di Padova, Treviso, Verona e del Lido di Venezia. Nello stesso periodo vengono presi anche i primi contatti con il comitato di Rho (Milano) per arrivare ad un coordinamento interregionale¹¹;
3. la frattura con il SUNIA. Il Comitato di Quartiere decide di portare avanti in forma diretta la piattaforma rivendicativa contro il Ministero, forte della delega degli inquilini CPDEL. Questo fatto provoca un distanziamento del SUNIA che vorrebbe gestire direttamente la vertenza, e che non approva la proposta del Comitato, ampiamente condivisa dall'inquilinato CPDEL, di autodeterminazione del canone di locazione¹²;
4. l'entrata in scena del Comune, ed in particolare dell'Assessore alla Casa, per mediare tra Comitato e Ministero¹³. Il Comitato chiede ed ottiene che il Comune di Venezia si ponga come soggetto terzo. Il Comune riconosce la legittimità delle richieste degli inquilini CPDEL e la fondatezza delle loro argomentazioni prendendo

¹⁰ La vicenda della Cita si inserisce nella più ampia vertenza, sempre per l'applicazione dell'equo canone, che i comitati di inquilini e le unioni inquilini stanno portando avanti in numerose città d'Italia dove esistono immobili della CPDEL.

¹¹ *"Sabato la delegazione del Comitato inquilini incontra i funzionari del Cipdel. La Cita a Roma dà battaglia sull'affitto"*, La Nuova Venezia, 21/11/1985.

¹² Il Comitato di Quartiere in questa occasione ribadisce la propria posizione di autonomia mentre entra a far parte del Comitato per il diritto alla Casa che riunisce vari soggetti sociali.

"«Abbiamo fatto una scelta quella di essere indipendenti» dice il Comitato per la casa", La Nuova Venezia, 6/3/1986

"Cita e Goria ancora ai ferri corti. Ma SUNIA e Comitato di dividono", La Nuova Venezia, 12/12/1984

¹³ *"Tra inquilini Cita e ministero. Mediazione del Comune"*, Il Gazzettino, 19/12/1985

atto del fatto che alcuni parametri di applicazione dell'equo canone, fra cui il coefficiente di localizzazione stabilito dal Comune, è stato maggiorato dal Ministero del Tesoro.

La vicenda dell'equo canone porta all'organizzazione di assemblee di condominio dell'inquilinato CPDEL a partire dal 1985. Le assemblee di inquilini, pur essendo previste per legge, non erano mai state convocate dal Ministero del Tesoro. Ma la vertenza e la necessità di riunioni che permettano una informazione capillare, porta il Comitato di Quartiere a promuoverle¹⁴. Questo fattore stimola l'incontro e la conoscenza reciproca di un numero sempre maggiore di abitanti.

Parallelamente alle lotte degli inquilini del CPDEL, il Comitato di Quartiere si occupa anche di questioni più generali, legate ai servizi e alla qualità di vita. Su questi temi si raggiungono importanti risultati, fra cui la partecipazione alle azioni da parte di tutti i residenti, superando per la prima volta la divisione delle "tre tribù": inquilini CPDEL, inquilini del Comune (Torre 27) e proprietari/inquilini del settore privato.

Le questioni al centro delle rivendicazioni riguardavano principalmente: l'apertura di un ufficio postale, la farmacia, il ridisegno del percorso della linea di autobus urbani che collega Marghera a Piazzale Roma, con l'avvicinamento della fermata alla Cita, la messa in sicurezza dell'incrocio fra via Paolucci e via Longhena (unico punto di ingresso al quartiere), oltre che il verde e spazi per attività sociali.

Nel 1986 la farmacia diventa una questione complicata. Grazie allo spostamento di una licenza dal centro storico a Marghera, nei locali occupati precedentemente dalla pizzeria Bella Napoli viene aperta la farmacia Ai due Angeli, che verrà chiusa nel giro di pochi giorni perché troppo vicina alla farmacia di Piazzale Giovannacci. Gli abitanti della Cita danno avvio a una serie di proteste chiedendo l'intervento di Comune, ASL e Regione (le tre istituzioni che hanno competenza in materia) fino alla riapertura della farmacia, che diventa non solo un importante servizio di prossimità ma anche il simbolo di una prima vittoria della mobilitazione dei residenti. Anche l'apertura dell'ufficio postale e lo spostamento dell'autobus, per quanto frutto di manifestazioni meno appariscenti, sono l'esito di battaglie collettive.

¹⁴ "Per gli affitti presto una assemblea di tutti gli abitanti. Di casa in casa alla Cita si discute l'autoriduzione. Alla vicenda sono interessate 500 famiglie", La Nuova Venezia, 2/2/1985

Nel 1986 il Comitato di Quartiere, ormai impegnato in lotte e relazioni “extralocali”, si costituisce in associazione formale, mantenendo come sede uno spazio concesso in comodato gratuito dal CPDEL, in via Longhena n 42. Il Comitato diventa così l’interlocutore ufficiale del Ministero del Tesoro e successivamente dell’INPDAP (Istituto Nazionale di Previdenza dei Dipendenti Pubblici).

Negli stessi anni il numero crescente di bambini e adolescenti fa emergere il tema dello spazio collettivo dove poter organizzare attività formative, ricreative ed informative. A partire dal 1984 e fino ai primi anni ‘90 il Comitato di Quartiere, ospita nella propria sede l’Associazione Culturale “Fatagaga” che organizza attività di vario tipo, da corsi di “fotografia sociale” e cinema a incontri su temi di politica, economia, ambiente e cultura, fino a produrre un filmato sullo stato di degrado degli immobili a sostegno del Comitato di Quartiere nella vertenza con il Ministero.

Nel 1988 un gruppo di giovani occupa lo spazio di via Longhena 30, spazio che aveva ospitato la prima chiesa della Cita dal 1970 al 1974. Il gruppo chiede alle autorità cittadine che il locale, ancora di proprietà della “Società Veneta di Costruzioni Cita”, venga adibito a centro sociale autogestito, dove abitanti di tutte le età possano organizzare attività collettive. Lo spazio era rimasto inutilizzato per 14 anni. L’occupazione durerà poco ed il locale verrà di nuovo chiuso, fino all’acquisizione dello stesso da parte del Comune pochi anni dopo, che lo darà in gestione al Consiglio di Quartiere (poi Municipalità) di Marghera per attività culturali, ricreative, ed educative. Lo spazio utilizzato fino al 2006 per sporadiche attività sociali, assemblee condominiali, feste di compleanno di bambini, ed assemblee del Comitato di Quartiere, non è mai diventato però un centro di aggregazione sociale¹⁵.

Il verde pubblico

Fino a metà degli anni ‘80 le aree verdi sono praticamente inesistenti. Gli unici spazi disponibili sono lo Stradone, il campo dove sorgerà la nuova chiesa ed il Patronato, e le Montagnole, che verranno attrezzati negli anni ‘90, il primo, e solo nel 2000, l’ultimo. Ognuno dei tre spazi ha una storia interessante da raccontare:

- nella seconda metà degli anni ‘80 un progetto di adeguamento della rete cittadina di smaltimento idrico porta allo scavo dello Stradone per l’installazione di tubature di grande portata. Questo spazio, che come raccontano alcuni intervistati già veniva usato per giocare a pallone, viene successivamente risistemato a prato e, nel corso degli anni ‘90, grazie anche all’intervento di alcuni residenti

¹⁵ A partire dal 2006, ospita la nuova sede del Comitato di Quartiere Cita.

politicamente impegnati, viene attrezzato nella parte limitrofa a via Paolucci con una piastra polifunzionale (campo da pallacanestro) ed un'area giochi per bambini. Le opere di adeguamento funzionale lo hanno reso un luogo utilizzato piuttosto intensamente, anche oggi, a costo di qualche tensione e rimostranza da parte di alcuni residenti del condominio Sansovino, unico grande immobile prospiciente l'area.

Lo Stradone, in realtà mai diventato una strada percorribile, e pur essendo stato trasformato dall'Amministrazione comunale in verde attrezzato, rimane comunque un elemento che divide in due il quartiere, a causa del muro che lo perimetra e dell'unico passaggio che lo attraversa, frutto di un atto di "adeguamento" dello spazio alle esigenze della collettività – la breccia nel muretto che permette il passaggio da via Longhena – atto che però non ha trovato una soluzione dal punto di vista normativo;

- il campo giochi (calcio) della parrocchia viene allestito nel 1986 a fianco della chiesetta prefabbricata¹⁶. Appena nominato, il nuovo parroco istituisce un Consiglio Pastorale Parrocchiale e comincia ad organizzare attività ricreative per i giovani, cui contribuisce molto la trasformazione del prato in campo da calcio;
- le Montagnole hanno una storia piuttosto complessa che vede come attori chiamati in causa il Ministero del Tesoro (poi l'INPDAP), il Comune di Venezia, il Comitato di Quartiere, ma anche i residenti della Torre 25 (settore privato). La mobilitazione dei residenti sulla questione è di particolare interesse.

Il parco delle Montagnole è uno spazio aperto, delimitato a nord dalle Torri 24, 26 e 27, ad est dalla Torre 25, a sud dal muro perimetrale del supermercato Alí (ex concessionaria Fiat) e ad ovest dalla scuola materna Giovanni Paolo I. Da un punto di vista spaziale le Montagnole si possono dividere in 3 aree: un parcheggio, sostanzialmente un piazzale asfaltato destinato a questo uso già in fase di costruzione degli edifici, un'area verde rialzata – di qui il nome di Montagnole - e uno spazio vuoto quadrangolare, chiuso da alti muri che lo rendevano inaccessibile.

Nel 1986 il Comitato di Quartiere organizza una manifestazione pubblica e apre un varco in uno dei muri di cinta, compie alcuni semplici lavori di ripulitura e rende così fruibile lo spazio, organizzando per l'occasione anche una performance

¹⁶ Don Giancarlo Iannotta, parroco della Cita dal 1986 al 1994.

musicale e di arti plastiche¹⁷. A questo punto il Comitato propone al Comune un progetto di risistemazione generale dei tre spazi, che prevede la demolizione del muro.

La proposta, presentata e ripresentata negli anni successivi, viene parzialmente accolta dal Comune che inizia la demolizione del muro. L'intervento però viene subito bloccato da alcuni condomini della Torre 25 che fanno notare come nell'atto di acquisto si menzionava uno spazio di comproprietà delle Torri (e solo delle Torri), che avrebbe dovuto essere gestito dal "Consorzio 4 Torri", di fatto mai istituito. La Torre 25 inizia quindi un'azione legale nei confronti del Comune per la demolizione del muro in comproprietà con il condominio, senza aver chiesto l'autorizzazione, ed avvia l'istituzione del "Consorzio", composto di 6 membri: 3 piccoli proprietari residenti nella Torre 25, che ricevono la delega per rappresentare tutti i proprietari, 2 delegati del Ministero del Tesoro, che per conto della CPDEL amministra le Torri 24 e 26, ed un rappresentante del Comune che, avendo acquistato nel 1990 la Torre 27, si trova ad essere ora comproprietario di tutti e tre gli spazi che compongono l'area delle Montagnole. La proposta avanzata dai rappresentanti del Condominio Brunelleschi prevede la risistemazione dell'area e la divisione delle spese secondo quote proporzionali alla proprietà. Il Ministero del Tesoro - che controlla il 51% del Consorzio - non intende però mettere la sua parte e continua a bocciare le proposte. La questione provoca alcuni attriti fra il Comitato di Quartiere ed i rappresentati dei condomini della Torre 25. Contemporaneamente, la mancanza di manutenzione e pulizia, oltre che l'assenza di elementi di arredo dello spazio intercluso fra gli alti muri dei condomini (a cui è possibile accedere attraverso il varco creato nel 1986) lo rendono scarsamente utilizzato, vanificando in gran parte l'atto di "pubblicizzazione" dello stesso portato avanti dal Comitato. Come si dirà poi, la questione troverà una soluzione soltanto alla fine degli anni '90.

¹⁷ Eventi di cui è rimasta documentazione video grazie all'associazione culturale Fatagaga e che vengono riportati in articoli dei quotidiani locali. *"A colpi di piccone conquistano l'unico pezzo di verde della Città"*, La Nuova Venezia, 28/05/1986

Gli anni '90: lotte collettive e cambiamenti sociali

Gli anni '90 registrano una diminuzione della popolazione residente, che passa da 3.324 abitanti del 1981 a 3.082 del 1991, mentre il numero medio dei componenti per famiglia si riduce leggermente (da 3,2 a 3,0). L'indice di vecchiaia è di 62,4% e pur essendo cresciuto di molto rispetto al 1981 (quando era del 13,8%) si mantiene molto al di sotto delle medie di Marghera e dell'intera popolazione comunale (147% e 180% rispettivamente). Questi dati mostrano che la Cita è in un periodo di transizione che continuerà per tutto il decennio: il numero di bambini ed adolescenti è ancora piuttosto alto, ma in calo, e la popolazione diminuisce perché molti giovani lasciano le famiglie e si trasferiscono altrove, come indicano anche i dati sul livello di istruzione che, pur rimanendo più elevato rispetto a Marghera¹⁸, tende a livellarsi, conseguenza non tanto di un minor interesse verso lo studio ma della fuoriuscita dei neo-diplomati e neo-laureati dal quartiere.

I dati sull'occupazione non evidenziano particolari cambiamenti della popolazione economicamente attiva, rispetto al decennio precedente. I due settori di massimo inserimento sono la pubblica amministrazione ed i servizi (pubblici e privati) e l'industria, che assorbono il 34,2% ed il 23,8%, rispettivamente. Per quanto riguarda la posizione nel mercato del lavoro, il numero di dirigenti, quadri ed impiegati è in evidente calo (39%; 46,1%), mentre i lavoratori dipendenti con contratto da operai sono in leggera crescita (46,2%; 43,7%). A queste due categorie dobbiamo aggiungere però gli imprenditori e i liberi professionisti che aumentano sensibilmente (5%; 1,8%) e i lavoratori in proprio (9%; 6,9%) che anche aumentano, ma meno rispetto ai primi. Negli anni '90 la Cita continua dunque ad essere un'area di ceto medio dove permangono sensibili differenze rispetto a Marghera nel suo insieme, anche se in diminuzione rispetto a dieci anni prima. In altre parole, nel decennio 1981-1991, la Cita sembra cambiare poco rispetto a Marghera. Questo fatto si può leggere come il risultato di un ciclo di vita intermedio delle giovani coppie che si sono trasferite alla Cita negli anni '70, che mano a mano escono dal mercato del lavoro, mentre i figli, con livelli di istruzione superiori a quelli dei genitori, si trasferiscono altrove, per scelta ma anche per necessità dato che la Cita è un "hortus cocclusus" che non può espandersi.

¹⁸ Secondo il censimento del 1991, il 3,6% della popolazione della Cita ha conseguito un diploma di laurea ed il 22% un diploma di maturità, mentre per Marghera le percentuali sono del 1,8% e 17,6% rispettivamente.

Pre-adolescenti ed adolescenti alla Cita

Nel 1993 l'Unità Locale Socio Sanitaria 36 (Terraferma veneziana) in collaborazione con la Parrocchia della Resurrezione conduce la ricerca "Indagine conoscitiva sulla condizione giovanile (11-14 e 15-18 anni) alla zona Cita di Marghera"¹⁹. La ricerca offre una fotografia dei pre-adolescenti e degli adolescenti che abitano nel complesso residenziale in tale periodo, confermando che non si tratta nè di un "quartiere dormitorio" nè tantomeno di un "quartiere difficile"²⁰. Il 93% dei ragazzi vive in un nucleo familiare completo (con la madre ed il padre), il 10% abita anche con altri parenti, fra cui principalmente i nonni. Il 29% è figlio unico. La presenza di madri lavoratrici è molto elevata e supera il 50%, mentre a livello comunale è del 26%. Un dato significativo riguarda l'attività principale del gruppo degli adolescenti (15-18): l'89% studia e di questi il 76% ha scelto un istituto secondario superiore (il 40% frequenta un liceo). Dati che permettono di ipotizzare una continuazione del percorso educativo a livello terziario²¹. I luoghi di socializzazione ed incontro sono prevalentemente interni al quartiere, dato che denota una grande prossimità fra spazio domestico e della sfera familiare con lo spazio relazionale ed amicale. Anche il gruppo degli adolescenti, dotati di maggiore autonomia rispetto ai pre-adolescenti e che frequentano scuole che si trovano tutte a Mestre, tendono a trascorrere il loro tempo libero alla Cita, frequentando coetanei del quartiere. La ricerca mette poi in rilievo la sostanziale assenza di questioni di devianza sociale.

Il forte legame con il quartiere degli adolescenti era un elemento caratteristico anche degli anni '80. Dai racconti di abitanti nati e/o cresciuti alla Cita - che oggi hanno una età compresa fra i 35 ed i 40 anni - si può meglio interpretare il quartiere come "territorio di socializzazione". La presenza di molti gruppetti informali, ognuno dotato di un proprio luogo di incontro - un pezzo di marciapiede, i gradini esterni dell'androne di un palazzo, un pino marittimo delle Montagnole, o un pezzo del muretto dello Stradone - era un elemento distintivo. Alcuni residenti, adolescenti fra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80, ricordano poi come all'epoca molti di questi gruppetti fossero frequentati da altri coetanei di Mestre e Marghera. I vari gruppetti, ciascuno con un certo grado di

¹⁹ La ricerca, curata da Felisati e Vanzo, fa parte di un progetto più ampio che interessa anche Carpenedo-Bissuola e Zelarino.

²⁰ La ricerca si basa sull'elaborazione dei risultati ottenuti da 140 questionari somministrati a preadolescenti e 181 ad adolescenti. Per approfondimenti si rimanda al rapporto di ricerca: Felisati e Vanzo, 1993.

²¹ Don Alfredo Basso, parroco della Resurrezione dal 1994 al 2009, ricorda come anche nel suo lungo periodo di vita e lavoro alla Cita abbia potuto apprezzare l'importanza attribuita allo studio dalle famiglie e dai ragazzi della parrocchia.

indipendenza, rientravano poi in due “sfere di influenza”: chi era più vicino alla Parrocchia e chi invece al centro sociale, per quanto abbia avuto vita breve.

All'interno del presente lavoro di ricerca sono stati intervistati anche alcuni ragazzi fra i 23 ed i 26 anni, nati e cresciuti alla Cita, attualmente studenti universitari. Persone che nei primi anni del 2000 avevano la stessa età del campione di adolescenti (15-18) della ricerca svolta dalla ULSS 36. Dalle interviste è emerso che questi ragazzi nella loro fase adolescenziale non riconoscevano più il quartiere come il luogo principale delle loro relazioni sociali ed amicali. Luogo che hanno frequentato assiduamente solo fino al completamento del ciclo scolastico secondario inferiore. Lo spazio di vita ed i modelli di comportamento appaiono radicalmente cambiati nel decennio 1991-2001.

Spazi commerciali e servizi di prossimità

Nel 1990, su via Paolucci, in posizione esterna ma attigua alla Cita, apre un supermercato che di fatto diventa il supermercato del quartiere²². L'apertura di questo spazio commerciale provoca alcuni cambiamenti, per certi versi tutti interni al quartiere, per altri leggibili in base a più generali cambiamenti di stili di vita e modelli di consumo che iniziano a farsi più visibili a partire dagli anni '90.

Per descrivere la situazione occorre ritornare all'impianto urbanistico ed alle due tipologie edilizie della Cita. L'asse centrale di traffico e distribuzione - sia automobilistico che pedonale - che struttura il complesso è via Longhena, il cui tracciato inizia da via Paolucci, ha una breve diramazione intermedia chiusa, via Massari, e si conclude incrociando a T via Palladio (parallela ed attigua alla bretella autostradale). I tre edifici a blocco ed in linea che già in fase di progettazione erano stati pensati per ospitare a piano terra spazi commerciali sono i condomini Brunelleschi, Sansovino ed Andromeda. I primi due, prospicienti via Paolucci, sono stati disegnati come due L contrapposte e, accompagnando il tracciato curvo di via Longhena all'innesto di via Paolucci, impongono da un lato una riduzione della velocità dei veicoli e dall'altra creano attorno al primo tratto della via una specie di corte con ampi marciapiedi dove trovano sede la maggior parte degli esercizi commerciali e dei servizi del quartiere. Lungo tutto il lato est di via Longhena vi sono poi altre attività commerciali e di servizio ospitate negli spazi a piano terra dell'ultimo tratto del condominio Sansovino e lungo tutto il condominio Andromeda.

Dalle interviste emergono tre aspetti, legati all'apertura del supermercato:

²² Sullo stesso spazio in precedenza trovava sede una autoconcessionaria Fiat.

- secondo alcuni metterà in crisi l'economia del commercio al dettaglio, fino alla chiusura di alcune attività, con la conseguente diminuzione delle opportunità di socializzazione;
- secondo altri il supermercato, direttamente accessibile dall'interno del quartiere grazie ad un passaggio pedonale di collegamento con via Massari, costituisce un buon servizio, oltre che un luogo dove gli incontri casuali fra abitanti sono molto frequenti;
- altri ricordano che già nella seconda metà degli anni '80, con l'apertura della farmacia e dell'ufficio postale, si raggiunge il numero massimo di negozi, che successivamente cambieranno semplicemente di proprietà/gestore e/o il tipo di prodotti/servizi offerti²³, processo in parte imputabile all'apertura del grande supermercato.

La questione però non è solo da ricondurre a dinamiche microlocali. L'apertura degli ipermercati nei primi anni '90, fra cui il Panorama a Marghera, ha sicuramente influito anche sulle modalità di acquisto della popolazione.

I profughi dei balcani alla Cita

Fra la fine del 1992 ed il 1993 la Cita, ed in particolare la sua "comunità parrocchiale", vivono un'esperienza in qualche modo straordinaria. La guerra nei balcani avvicina anche Venezia ad una emergenza di tipo umanitario. Un gruppo numeroso di profughi trova riparo nei capannoni abbandonati della ex "Scarpa Legnami", fabbrica confinante con la chiesetta prefabbricata nell'angolo nord orientale della Cita. Per quanto questo gruppo di persone cerchino di rendersi il meno possibile visibili, la loro presenza non passa inosservata. Il Centro di Primo Ascolto e Coordinamento (CPAC) ed il Consiglio Pastorale Parrocchiale cercano di organizzare un piano. Saranno due le azioni messe in atto:

- il coinvolgimento attivo di molte persone e famiglie del quartiere che per alcuni mesi si occupano di raccogliere vestiti, coperte ed oggetti di uso quotidiano oltre che prestare servizi per assistere neonati e bambini;
- la mediazione offerta dal parroco, tra le forze dell'ordine e i servizi sociali, fino allo spostamento di questo gruppo in un campo profughi.

²³ Oggi (2011) gli spazi commerciali vuoti alla Cita sono pochi, mentre continua un cambiamento di gestione e di prodotti/servizi offerti. Nel corso del 2008 sono stati aperti, ad esempio, un phone center ed un negozio di alimentari da due imprenditori bangladeshi che vivono in quartiere.

La vicenda è piuttosto complessa e meriterebbe una trattazione a sè. Ciò che possiamo dire, in forma sintetica, è che mentre il parroco e alcuni parrocciani - che hanno avuto un ruolo attivo nella gestione dell'emergenza – la descrivono come un'esperienza positiva, anche per il rafforzamento delle relazioni fra abitanti della Cita, altri hanno visto negativamente sia la presenza di profughi che l'aiuto offerto loro.

No ai patti in deroga

Nel 1992 viene emanata la Legge 359/1992, nota come "Patti in Deroga all'Equo Canone". Il Ministero del Tesoro inizia ad inviare lettere agli inquilini della Cita per avvisare che in occasione delle future scadenze dei contratti di locazione questi non verranno più rinnovati tacitamente ma verranno convertiti in nuovi contratti in deroga all'equo canone, esplicitando che il diritto di accedere al nuovo contratto verrà dato solo a chi è in regola con il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie²⁴. In questi anni, alla Cita inizia ad aumentare il rischio/emergenza sfratti per morosità, situazione legata alla mai risolta vertenza sulle spese accessorie e di manutenzione degli immobili e al fatto che moltissime famiglie pagavano solo parzialmente le spese accessorie adottando la strategia dell'autoriduzione. Il Comitato di Quartiere organizza manifestazioni per chiedere l'intervento del Comune e per denunciare che i patti in deroga all'equo canone provocheranno un generale aumento del costo casa, oltre che la crescita del numero di casi di disagio abitativo. Propone inoltre agli inquilini di non accettare il cambiamento di contratto, anche per ribadire la propria non accettazione della deroga all'equo canone. La questione poi si risolverà con il rinnovo tacito dei contratti ex lege 392/1978 (equo canone) e con un aumento degli stessi secondo gli adeguamenti ISTAT.

I Patti in Deroga marcano però un prima e un dopo all'interno del Comitato di Quartiere. La legge 359/1992 viene sottoscritta sia dalle principali rappresentazioni sindacali degli inquilini SUNIA-CGIL, SICET-CISL, UNIAT-UIL, che dall'Unione Inquilini. Da questo momento il Comitato prende definitivamente le distanze non solo dai sindacati ma anche dall'Unione Inquilini. All'interno del Comitato stesso si configurano due gruppi in contrapposizione, uno più prossimo alle posizioni del sindacato, l'altro più di tipo "movimentista" che, dopo alcuni mesi di discussione, prevale sul primo. Tale svolta rafforza ulteriormente il ruolo del Comitato come gruppo di coordinamento locale di gruppi che chiedono di essere riconosciuti come controparte e di non farsi rappresentare dalle parti sociali. Un esempio fra tutti è quello della legge regionale 10/1996 sulla

²⁴ *"Ieri assemblea, venerdì manifestazione contro il Ministero del Tesoro. La Cita scende in piazza contro l'aumento degli affitti", Il Gazzettino, 30/11/1992*

“Disciplina per l’assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”. L’opposizione che provocherà tale legge vedrà mobilitarsi sia gli assegnatari degli alloggi, sia quei gruppi - come il Comitato di Quartiere - che, pur non vedendo lesi gli interessi dell’inquilinato della Cita, di fatto diventa il gruppo che coordina le azioni di contrasto alla nuova normativa regionale.

La Cita assume quindi due connotazioni:

1. molti, che non vivono in quartiere, la definiscono un alveare spersonalizzante, quartiere dormitorio e pericoloso;
2. altri, sempre esterni al quartiere, la riconoscono come un importante centro di coordinamento e lotta che travalica non solo i limiti del quartiere ma anche quelli locali, veneziani, attorno ad un elemento aggregante, il diritto alla casa.

Il passaggio dalla CPDEL all’INPDAP

Nel 1994 tramite il DL 479/1994 avviene una unificazione degli Enti Previdenziali, e la CPDEL viene assorbita dal neonato INPDAP, fatto che porterà gli inquilini CPDEL ad avere un nuovo padrone di casa, ed un cambio di gestione, senza alcun reale miglioramento.

Dal 1996 al 2004 la gestione dei beni di proprietà degli Enti Previdenziali viene affidata ad alcune grandi società mandatarie, secondo una distribuzione geografica che vede l’Italia ripartita in nord-est, nord-ovest, centro e sud. La Cita verrà amministrata dalla CSC, poi GE.FI, infine GE.FI Ciemme.

Nonostante tali cambiamenti, le spese accessorie continueranno ad avere costi particolarmente alti, tanto che oltre la metà degli inquilini si rifiuteranno di pagare, mentre il degrado degli edifici aumenta a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria. Gli articoli che denunciano il blocco delle caldaie, con la conseguente assenza di riscaldamento ed acqua calda, le fughe di gas, il mal funzionamento degli ascensori riempiono i quotidiani locali. Il degrado dei balconi e dei cornicioni in cemento armato, con potenziali rischi per l’incolumità degli abitanti, porterà all’intervento del Sindaco che chiederà all’INPDAP un piano di manutenzione e messa in sicurezza degli edifici.

La situazione diventa ancora più tesa quando alcune famiglie ricevono l’ingiunzione di sfratto poiché il debito accumulato a causa di anni di autoriduzione delle spese accessorie impedisce il rinnovo dei loro contratti di locazione. Il Comitato di Quartiere oltre a cercare di bloccare l’esecuzione degli sfratti fa pressione sull’Amministrazione comunale perché intervenga.

Il 1997 sembra un anno di svolta grazie alla mediazione dell'Assessorato alla Casa, che in quegli anni si trova a gestire in tutto il territorio comunale una crescente situazione di emergenza abitativa²⁵, legata allo sblocco di quei canoni di locazione (ex lege 359/1992) che, con lo scadere progressivo dei contratti di affitto stipulati in regime di equo canone, provocano un innalzamento generalizzato del "costo casa". Dopo una lunga trattativa fra Comitato di Quartiere, INPDAP e Comune, il Sindaco firma un Protocollo d'Intesa con il presidente dell'INPDAP del Triveneto che sembra chiudere la vicenda e risolvere l'emergenza abitativa. Di seguito alcuni passaggi del Protocollo d'Intesa che rimarrà nella storia della Cita come "l'Accordo Cacciari".

"Il Comune di Venezia e l'INPDAP convengono di utilizzare il patrimonio abitativo disponibile in modo da soddisfare, per quanto possibile, le esigenze delle categorie di cittadini con problemi abitativi tutelate dalla legge. Conseguentemente il Comune di Venezia e l'INPDAP assumono gli impegni sottoscritti:

- l'INPDAP soddisfatte le riserve di legge, in particolare quelle previste per gli appartamenti alle forze dell'ordine, comunicherà all'Amministrazione comunale di Venezia gli alloggi disponibili e successivamente assegnerà gli alloggi suddetti alle famiglie segnalate dall'Amministrazione comunale sulla base dei criteri di priorità stabiliti dal Comune di Venezia sull'emergenza (sfratti esecutivi e casi di emergenza abitativa);
- il Comune di Venezia si impegna a segnalare all'INPDAP, nell'ambito dell'emergenza cittadina, nuclei familiari con caratteristiche economiche adeguate ai conseguenti oneri che gravano a seguito della stipula del contratto di locazione secondo normative vigenti;
- l'INPDAP, in concomitanza con un'azione per la soluzione positiva del contenzioso pregresso, promuoverà interventi di riqualificazione del patrimonio secondo programmi che risultano di volta in volta prioritari per necessità ed urgenza;
- il Comune di Venezia, a fronte del presente protocollo, del programma dell'INPDAP per la riqualificazione del patrimonio immobiliare e della soluzione del contenzioso, promuoverà un piano di valorizzazione della residenza e recupero della vivibilità del quartiere Cita, intervenendo per quanto di propria competenza;
- il Comune di Venezia e l'INPDAP si impegnano, in esame congiunto con i rappresentanti degli inquilini, a risolvere il contenzioso pregresso relativo a sfratti, morosità, manutenzioni e rinnovi contrattuali esistenti nel quartiere Cita. L'Amministrazione Comunale di Venezia, nell'ambito di un accordo tra le parti, si impegna ad intervenire a sostegno dell'inquilinato debole attraverso le proprie politiche sociali abitative;
- il Comune di Venezia e l'INPDAP stabiliscono che tale Protocollo d'Intesa sarà sottoposto a verifica annuale dalle parti sottoscrittrici. Il protocollo va comunque rivisto quando sarà approvato il nuovo regolamento generale per le assegnazioni degli Enti Pubblici."

²⁵ Con la legge sui patti in deroga all'equo canone (359/1992) e la liberalizzazione dei canoni di locazione inizia a manifestarsi una situazione di aumento del disagio abitativo a cui l'Amministrazione comunale si trova in qualche modo a dover dare risposta.

La firma “dell’Accordo Cacciari” non sarà totale garanzia di adempimento degli impegni tra le parti. Più e più volte il Comitato di Quartiere dovrà ricordare i termini dell’accordo alle istituzioni, ma nei fatti le azioni indicate verranno solo parzialmente eseguite.

Fra la fine degli anni ‘90 e l’inizio del nuovo secolo, con l’amministrazione CSC – GE.FI, le spese condominiali (riscaldamento, acqua fredda, ecc.) continuano ad aumentare, senza che venga fornita agli inquilini una rendicontazione dei costi²⁶. La società di gestione avvia dei lavori di manutenzione straordinaria degli immobili ma di fatto si tratta di operazioni che non risolvono i problemi alla radice. Nel frattempo l’INPDAP continua una campagna volta al recupero integrale dei crediti causati dall’autoriduzione delle spese condominiali. Nel 1999, a due anni dalla firma dell’Accordo Cacciari, la paura degli sfratti continua ad agitare gli animi mentre si discute della ri-apertura di un tavolo di negoziazione.

D’altra parte l’INPDAP non trasferirà mai al Comune il compito di assegnare gli alloggi per contrastare l’emergenza abitativa. Di fatto a partire dalla fine degli anni ‘90 l’ente adotta la calcolata strategia di mantenere sfitti gli alloggi che si liberano, questione che sarà oggetto di denuncia da parte del Comitato e di altri gruppi organizzati locali che si occupano dell’emergenza e del costo casa. La mancata valorizzazione degli alloggi sfitti da parte dell’INPDAP va però letta alla luce delle politiche del Governo in materia di riduzione del deficit pubblico. Già nel 1996, quindi prima della firma dell’Accordo Cacciari, viene emanato il DL 104/1996 sulla dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali²⁷, che di fatto rappresenta il primo passo verso il processo di cartolarizzazione di cui si inizia a parlare anche fra gli inquilini INPDAP della Cita.

Nel 1998 l’INPDAP fa circolare un avviso fra i suoi conduttori:

“L’INPDAP, al fine di predisporre i programmi ordinari di cessione degli immobili di sua proprietà, nel rispetto delle direttive contenute nel DL 104/1996, intende accertare la propensione all’acquisto delle unità immobiliari da parte degli inquilini assegnatari o dei loro familiari conviventi che ne abbiano diritto e che siano in regola con i pagamenti dei canoni e degli oneri accessori.

L’istituto intende procedere alla vendita di interi edifici ad uso residenziale, prendendo in considerazione, prioritariamente, le richieste di acquisto sottoscritte da tutti i conduttori, ovvero da una sua consistente maggioranza, preferibilmente riuniti in una cooperativa e in altra forma associativa-societaria. La vendita avverrà alle condizioni fissate dalla legge 662/1996 (prezzo di mercato degli alloggi liberi diminuito del 30%).

²⁶ La nuova gestione continua ad usare il BTZ - olio pesante altamente inquinante ma poco costoso - al posto del gasolio per la produzione dell’acqua calda termosanitaria. L’uso del BTZ come materiale combustibile era stato denunciato più volte dal Comitato di Quartiere ed oggetto di articoli sui quotidiani locali, sia quando la gestione degli immobili era del Ministero del Tesoro che con la nuova gestione.

²⁷ Il DL 104/1996 rappresenta l’attuazione della delega conferita dall’art. 3, comma 27 della L 335/1995.

Saranno fatti salvi i diritti e le garanzie che le leggi in vigore riservano agli inquilini che non intendono procedere all'acquisto. (...) Le richieste suddette devono essere inviate all'INPDAP – Direzione Centrale del patrimonio, Via S. Croce in Gerusalemme 55, 00185 Roma.²⁸

La pubblicazione dell'avviso rende ancora più urgente la risoluzione della vertenza sulle spese condominiali. L'INPDAP invia una quantità di stratti per morosità che rischia di innescare una vera emergenza sociale non solo per la Cita ma per il comune nel suo complesso. Nell'estate del 1999 si arriva ad una tregua grazie alla quale vengono sospesi 359 sfratti per morosità²⁹. La situazione però rimane critica.

La costruzione della Chiesa della Resurrezione e del Patronato

Nel 1994 alla guida della Parrocchia della Resurrezione viene nominato un nuovo parroco. Nello stesso anno si arriverà ad un accordo fra il curatore fallimentare della Società Veneta Costruzioni Cita, la Curia ed il Comune riguardo la proprietà del terreno su cui nel 1974 era stata realizzata la chiesa prefabbricata. Come si è menzionato in precedenza, negli accordi iniziali il terreno era stato destinato ad usi culturali e sociali e la proprietà doveva passare dall'impresa al Comune che l'avrebbe poi ceduta alla Curia. La Società Veneta Costruzioni Cita però fallisce prima che avvenga il passaggio di proprietà, fatto che congela la situazione. Nel 1994 la Curia acquista il terreno risolvendo la situazione. Si dà così avvio alla Costruzione della nuova chiesa e del patronato, inaugurati nel 1997. La disponibilità di spazio per attività sociali permette la moltiplicazione delle attività destinate principalmente a ragazzi, ma anche ad adulti ed anziani sempre più numerosi. Il cambio di guida pastorale porta ad una svolta, con l'organizzazione di attività di diverso tipo durante tutto l'anno, e l'uso non solo degli spazi del patronato ma di tutto il quartiere in un'ottica che cerca di superare la divisione fra i diversi gruppi di bambini e adolescenti. Le attività, nonostante il calo progressivo di minori, continuano fino al 2009, anno in cui il parroco viene destinato alla guida di un'altra comunità.

Il nuovo arredo urbano della Cita

Nel 1998, un anno dopo la sottoscrizione "dell'Accordo Cacciari", nel Comune di Venezia vengono istituite le Delegazioni di Zona. Questo nuovo organismo prevede la divisione delle 6 Municipalità in zone, e per ciascuna vengono stabiliti tempi e semplici meccanismi

²⁸ "Avviso a conduttori di immobili INPDAP", Il Sole 24 ore, 16/03/1998

²⁹ "Cita, sospesi gli stratti. La vicenda delle 300 famiglie morose, però, è tutt'altro che risolta", Il Gazzettino, 7/07/1999; "Sfratti, l'INPDAP fa marcia indietro sospese le 359 procedure alla Cita", La Nuova Venezia, 13/07/1999

di elezione di cittadini che dovrebbero fungere da anello di congiunzione fra gli abitanti e gli organismi più propriamente istituzionali, come il Consiglio di Municipalità. Il territorio della municipalità di Marghera viene diviso in 5 aree, e la Cita entra a far parte di Marghera Nord, delimitata a nord e ad ovest dal tracciato della bretella autostradale, a sud da via Rizzardi e via Paolucci e ad est da via Calvi e dal primo tratto di via Trieste. In quest'area, relativamente grande, più del 50% dei cittadini è residente alla Cita. Nella nuova delegazione entrano a far parte alcuni residenti del settore privato della Cita, fra cui alcuni rappresentanti della Torre 25 che facevano già parte del "Consorzio 4 Torri". Saranno loro a farsi promotori del progetto integrale per l'area delle Montagnole, con una nuova illuminazione per via Longhena e via Palladio e la risistemazione del manto stradale e dei marciapiedi. È così che, con "l'Accordo Cacciari" da un lato - promosso dal Comitato di Quartiere con un impegno concreto del Comune in termini di valorizzazione della residenza - e la costituzione di questo nuovo organo consultivo dall'altro - che per la prima volta dà voce agli abitanti del quartiere che non fanno parte dello storico Comitato³⁰ -, si riesce ad ottenere che il Comune stanzi, per la prima volta, dei fondi da impiegare alla Cita. Si trova anche un accordo sull'annosa questione delle Montagnole: il "Consorzio 4 Torri" cede tutto il terreno al Comune per 99 anni mentre l'Ente locale, che fa parte del Consorzio, realizza i lavori di risistemazione dell'area già adibita a parcheggio, e realizza importanti lavori che connettono in un unico giardino attrezzato le Montagnole con lo spazio quadrangolare ricavato dall'abbattimento del "muro della contesa". Il Comune si impegna anche ad assicurare la pulizia ed il mantenimento di tutta l'area.

³⁰ L'introduzione di questo organo consultivo e partecipativo crea alcune tensioni a causa del fatto che fino ad allora era stato il Comitato a dar voce agli abitanti della Cita, e non si era mai formato nessun altro gruppo di cittadini attivi, ad esclusione della parrocchia.

Il nuovo secolo: la vendita degli appartamenti INPDAP

Nel 2001, con la legge 410 che prevede la vendita di parte del patrimonio immobiliare pubblico fra cui quello abitativo degli Enti Previdenziali, la necessità di arrivare ad una soluzione dell'annosa vertenza con l'INPDAP si fa sempre più urgente. In questi anni il Comitato di Quartiere si muove ancora su due fronti: da un lato c'è chi vorrebbe che il Comitato si occupasse solo della vertenza delle spese condominiali e la manutenzione degli edifici, in modo da permettere ad ogni inquilino moroso di sanare il proprio debito con una spesa ritenuta congrua e poter esercitare così il diritto di prelazione sull'appartamento che abita; dall'altro, come si dirà più oltre, c'è chi chiede che le case pubbliche rimangano pubbliche.

Il nuovo negoziato sulle spese condominiali ed accessorie

Il 14 dicembre del 2001 nella sede dell'INPDAP di Venezia si tiene una riunione sulla questione delle spese cui partecipano rappresentanti del Comitato di Quartiere e del Comune. I temi discussi sono cinque, di seguito riportiamo ampi stralci del verbale:

“Preso in esame la annosa vicenda relativa al quartiere Cita, avuto riguardo alle varie problematiche derivanti dalle condizioni degli immobili e dalle morosità maturate sia per capitale che per oneri accessori, le parti hanno convenuto di sottoporre l'INPDAP ai propri organi deliberatori ed ai rappresentanti del Comitato di Quartiere Cita all'assemblea degli aderenti la seguente ipotesi di accordo, alla luce e nel rispetto della normativa disciplinare le transazioni di cui alla finanziaria 2000, con particolare riferimento all'art. 43 commi 12 e 13 (L 388/2000).

Tanto premesso, le parti hanno raggiunto un sostanziale accordo sui punti che seguono:

- si terrà conto delle prescrizioni intervenute ed eccepite;
- ogni conduttore verserà quanto dovuto per canone ed oneri accessori, per questi ultimi detratto il 20%, il solo importo dovuto in pura linea capitale, dedotto ogni interesse, intendendosi comunque così ridotti i crediti per effetto delle condizioni di fatto in cui trovavasi il quartiere e della natura dei servizi forniti;
- il pagamento dovrà essere effettuato quanto al 50% all'atto stesso della sottoscrizione dell'accordo e quanto al 50% in rate mensili in numero non superiore a 12. Nel caso il conduttore intenda procedere all'acquisto dell'immobile tramite la procedura di dismissione, il debito dovrà essere comunque estinto al momento del rogito, indipendentemente dalla rateizzazione in precedenza istituita. Sulla dilatazione saranno corrisposti interessi legali;
- l'INPDAP rinuncerà all'azione esecutiva ed allo sfratto al momento stesso in cui sarà ultimato il pagamento; stessa cosa per la causa di opposizione che sarà poi estinta;
- i rappresentanti del Comitato di Quartiere Cita valutano insufficiente la percentuale di riduzione delle spese per oneri accessori del 20% e propongono la percentuale di riduzione del 40% in considerazione delle disfunzioni nell'erogazione dei servizi e in particolare di quelli più costosi; in via

subordinata chiedono che vengano integralmente compensate le spese legali, che parte INPDAP insiste a richiedere sia pure con la previsione che esse siano limitate ai minimi tariffari”.

Il 24 aprile del 2002, previa consultazione del Dirigente Generale per il Triveneto dell’INPDAP con i rappresentanti dei Sindacati provinciali degli inquilini (SUNIA, SICET e UNIAT), finalizzata ad acquisire il consenso degli stessi rispetto ai termini conclusivi della vertenza, viene firmato l’accordo fra INPDAP, Comitato di Quartiere e Presidente della VII Commissione Casa del Comune di Venezia. L’accordo è il seguente:

“Con la presente scrittura le parti:

- preso atto dell’ipotesi di accordo sottoscritta in data 14 dicembre 2001, il cui contenuto è qui integralmente richiamato;
- preso atto della nota prot n. 2473 del 17/04/2002 a firma del Dirigente Generale del Compartimento Triveneto Dr. Salvatore Candore, con la quale l’INPDAP dichiara di condividere che sia incrementata al 40% la percentuale di riduzione per spese ed oneri accessori prevista nel testo del citato accordo;
- preso atto che è stata presentata la lista dei lavori manutentivi realizzati e/o in fase di realizzazione presso il Quartiere Cita;
- preso atto dell’impegno assunto dall’INPDAP di sostituire in via definitiva e per tutto il complesso il combustibile da riscaldamento a BTZ a gas metano;

dichiarano

conclusa la lunga e complessa controversia in corso che ha visto l’intervento attivo di tutte le istituzioni locali e degli organismi nazionali dell’INPDAP ed è stata oggetto di uno specifico Protocollo d’Intesa sottoscritto nel mese di luglio 1997 tra il Presidente dell’INPDAP ed il Sindaco di Venezia;

convengono

di offrire agli inquilini del Complesso Cita che utilizzeranno i termini del presente accordo l’opportunità di concludere positivamente ogni controversia individuale con l’INPDAP;

concordano

che allo scadere di 90 giorni dal presente atto, le parti si riuniranno per valutare l’efficacia del presente accordo.”

L’accordo viene valutato in modo positivo dall’inquilinato INPDAP della Cita che spera di porre rapidamente fine alla vertenza sulle spese accessorie ma anche di vedere realizzati integralmente i lavori di manutenzione ed adeguamento. Viene ritenuto un buon traguardo anche dal Comune che si trova a dover affrontare un’emergenza sfratti sempre più consistente in tutto il suo territorio e vede nella Cita una potenziale emergenza sociale.

Sulla bontà dell’accordo, ancora una volta gestito direttamente dal Comitato in rappresentanza di buona parte dell’inquilinato, si pronuncia il SUNIA della Provincia di

Venezia, osservando come l'accordo privilegia chi in passato non ha pagato in forma più consistente gli oneri accessori, creando disparità fra chi ha sempre pagato e chi invece ha adottato la strategia dell'autoriduzione³¹.

Per chiarire questo problema e comprendere le reazioni che ne seguiranno, torniamo alla legge finanziaria 2001, menzionata nel verbale della riunione del 14 dicembre. I due commi richiamati (commi 12 e 13 dell'art. 43, L. 338/2000) affermano:

"12. Al fine di favorire l'attuazione dei piani di dismissione dei rispettivi patrimoni immobiliari e la realizzazione dei nuovi modelli gestionali di cui al decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, gli enti previdenziali pubblici di cui all'articolo 1, comma 1, del citato decreto legislativo promuovono la definizione del contenzioso in materia immobiliare privilegiando soluzioni transattive o di bonario componimento che comportino l'immediato conseguimento di un apprezzabile risultato economico in relazione al rischio implicito del giudizio, allo stato ed al presumibile costo di esso, nonché alla possibilità di effettiva riscossione del credito.
13. Gli enti di cui al comma 12, al fine di accelerare la realizzazione dei piani di dismissione, sono autorizzati a definire bonariamente la posizione debitoria dei conduttori di immobili ad uso abitativo maturata alla data del 30 settembre 2000 purchè questi, previa formale rinuncia a qualsiasi azione, eccezione o pretesa, versino in unica soluzione e senza interessi l'80 per cento delle somme risultanti a loro debito dalle scritture contabili a titolo di morosità locativa per canone ed oneri accessori, oltre alle eventuali spese legali."

Sostanzialmente lo Stato ha bisogno di risolvere una serie di problemi che mettono a forte rischio l'alienazione del patrimonio pubblico in tutta Italia e conseguentemente il piano di rientro finanziario. La storica vertenza della Cita è solo una delle tante che inceppano il meccanismo della cartolarizzazione messo a punto per portare a compimento la dismissione.

Il Parlamento propone di chiudere le tante vertenze con la via indicata nel comma 13 che in altre parole significa scontare del 20% solo ed esclusivamente i debiti accumulati dagli inquilini morosi, che dovrebbero farsi carico anche delle spese legali, se esistenti.

Il Comitato di Quartiere invece interpreta l'accordo come la soluzione finale di una vertenza iniziata 25 anni prima e che ha interessato la Cita in forme diverse in questo lunghissimo periodo, proponendo che lo sconto del 40% sia su tutte le spese accessorie, non solo sulle morosità, garantendo così un principio di equità nei confronti di tutti gli inquilini INPDAP.

All'atto di sanare le morosità l'interpretazione data dall'INPDAP sarà proprio quella denunciata dal SUNIA e cioè l'abbattimento del 40% solo sulle morosità, cosa che creerà nuove divisioni e tensioni fra l'inquilinato della Cita.

³¹ "Accordo INPDAP – Cita. Sunia: «Castigato chi ha sempre pagato»", La Nuova Venezia, 28/04/2002

Nonostante ciò l'accordo raggiunto a livello locale fra la dirigenza INPDAP del Triveneto ed il Comitato di Quartiere è di fatto migliorativo rispetto a quanto stabilito dal Parlamento. Occorrerebbe analizzare quale sia stato il ruolo dei sindacati degli inquilini nel processo di approvazione della Legge Finanziaria 2001, visto che l'art. 43, comma 13 della L 338/2000, può essere letto come l'elemento di innesco del trattamento sperequativo, che con un colpo di spugna cerca di cancellare le tante vertenze irrisolte in tutta Italia fra inquilini ed Enti Previdenziali adottando la filosofia non della giustizia e trasparenza ma del condono, ma si tratta di un tema che esula dalle finalità di questo contributo.

Nonostante la firma dell'accordo, la concreta possibilità da parte degli inquilini di concludere individualmente le rispettive vertenze diventa complicata. A novembre del 2002 la proprietà degli immobili INPDAP della Cita passa alla Società di Cartolarizzazione SCIP s.r.l., mentre la gestione degli stessi rimane alla GE.FI Ciemme fino ai primi mesi del 2004, quando tornerà all'INPDAP, per essere subito trasferita ad amministratori locali a seguito dell'avvio delle aste degli appartamenti non optati.

Fra le forme di contestazione messe in atto da buona parte dell'inquilinato INPDAP contro i disservizi della società di gestione³² vi è il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie non alla società stessa ma su un conto corrente dell'INPDAP, fatto che crea non poche difficoltà agli inquilini che, pur avendo un riscontro di ciò che hanno pagato nel corso degli anni, al momento di saldare il debito si trovano conti difformi.

I primi casi di conflittualità scoppiano a dicembre del 2003 quando si conclude la trattativa per i rogiti relativi al condominio Palladio 2004. Su 76 appartamenti, alcuni dei quali lasciati sfitti dall'INPDAP in previsione di venderli agevolmente a prezzo di mercato, 45 inquilini concludono la procedura di rientro delle morosità e vengono convocati pochi giorni prima della data stabilita per la firma del rogito dalla GE.FI Ciemme per ritirare una liberatoria che attesta l'avvenuto pagamento. A questo punto a cinque inquilini vengono chieste spese aggiuntive che oscillano tra i 5 e i 15 mila euro³³.

Nel frattempo, per tutto il 2002 ed il 2003, la GE.FI. Ciemme continua ad inviare elevate richieste di pagamento per spese accessorie, il che porta molti inquilini a proseguire con l'autoriduzione delle spese condominiali.

³² Ricordiamo che l'INPDAP appalta la gestione dei suoi immobili, dal 1996 al 2003, alla CSC, poi GEFI, poi GEFI Ciemme.

³³ *"Cita, primi acquisti nella bufera. Ieri una quarantina di inquilini è riuscita a firmare il rogito tra mille problemi"*, Il Gazzettino, 16/12/2003

La situazione è per certi versi paradossale. L'accordo del 2002 permette formalmente ad ogni singolo inquilino di pagare gli arretrati con l'applicazione di uno sconto del 40%, misura che l'INPDAP considererà valida solo per gli arretrati fino a dicembre 2001, applicando dal 2002 in poi, uno sconto pari al 20% (ex lege 338/2000 art. 43, Comma 13). Oltre a ciò, nel 2004, con la nuova gestione degli immobili, le spese condominiali "miracolosamente" si dimezzano. Per denunciare la persistenza della situazione, resa ancora più evidente dalla diminuzione delle spese accessorie dal 2004, il Comitato di Quartiere produce un dossier in cui vengono comparate le spese condominiali delle Torri 24 e 26 con quelle di edifici simili, fra cui la Torre 25 (da sempre privata)³⁴, allo scopo di dimostrare che le spese pagate dall'inquilinato INPDAP non possono essere imputabili a maggiori consumi (sui quali la società di gestione non fornirà mai rendicontazione chiara ed esaustiva, nonostante le tante richieste) ma al modello di gestione, che sembra essere poco trasparente. Nel primo quinquennio del 2000 molte cause di sfratto per morosità avviate dall'INPDAP arrivano alla conclusione dei processi, nei quali puntualmente il Tribunale di Venezia dà ragione all'Ente Previdenziale. L'abbattimento delle spese accessorie del 40% accettato dall'INPDAP nell'accordo 2002, l'improvviso calo delle spese con la nuova gestione, a partire dal 2004, e il dossier del Comitato non vengono ritenute prove valide.

Come verrà sottolineato più avanti, la morosità precedente al 2002, come quella più recente, costituisce un limite al diritto di prelazione per l'acquisto ma anche per il rinnovo del contratto di locazione. Gli inquilini, fra cui molte persone ormai anziane, si trovano in una situazione difficile, fra continui ordini di sfratto, che all'ultimo vengono bloccati grazie alle mobilitazioni e all'intervento del Comune, e l'obbligo di accettare il pagamento degli arretrati secondo le regole stabilite dal "padrone di casa", pena l'impossibilità di accedere a tempo debito al diritto di prelazione.

Fra il 2005 e il 2006 l'Assessorato alla casa del Comune, davanti ad una situazione che sembra aver superato il limite dell'intrattabilità, con la conseguente probabilità di trasformarsi in una emergenza generalizzata, cerca di salvare la situazione fra inquilinato ed INPDAP con una nuova fase di mediazione alla quale partecipa anche la Prefettura. La dirigenza dell'INPDAP accetta di estendere la validità dell'accordo del 2002 applicando lo

³⁴ Le tre torri hanno una unica differenza che sta nel numero complessivo degli appartamenti che sono 70 (Torri 24 e 26) e 66 (Torre 25) mentre gli appartamenti sono identici.

sconto del 40% anche al periodo successivo, fatto che permette ad ogni singolo inquilino moroso di saldare la sua posizione debitoria in vista dei rogiti collettivi che avvengono fra il 2006 ed il 2007.

In questo frangente il Comitato di Quartiere porta avanti una seconda battaglia che però non darà il risultato sperato.

La proposta di mantenere pubbliche le case pubbliche

Lo storico Comitato di Quartiere non cambia la sua missione di fronte al nuovo quadro legislativo che prevede l'alienazione, in tutta Italia, di immobili comprati con gli accantonamenti pensionistici dei lavoratori e che dovrebbero servire per garantire la pensione ai lavoratori stessi, oltre che svolgere una importante funzione di riduzione delle speculazioni immobiliari e della corrosione dei redditi dei ceti medi dovute al "costo casa" che la legge sui patti in deroga (L 359/1992) aveva contribuito ad aumentare.

Fra il 2000 ed il 2001, quindi in un periodo intermedio fra l'accordo del 1997 e quello del 2002, l'INPDAP conduce una politica di rientro finanziario affermando da un lato di voler procedere allo sfratto e, dall'altro, attuando una strategia più velata, per far aumentare il valore degli appartamenti in previsione di una loro vendita all'asta, lasciandoli vuoti mano a mano che si liberano. Entrambe le strategie non passano però inosservate. Il Comitato chiede a gran voce che i punti elencati nell'Accordo Cacciari vengano rispettati. In questo clima la Cita diventa ancora una volta il centro delle lotte e delle rivendicazioni per il diritto alla casa, con manifestazioni a cui partecipano anche il Comitato di lotta per il diritto alla casa di Treviso e la Rete Antirazzista di Venezia. In questi anni, a manifestare e bloccare gli sfratti alla Cita non vi sono quindi solo cittadini italiani, ma anche immigrati che vivono quotidianamente tutte le difficoltà di un mercato delle locazioni distorto, che li discrimina e rende loro particolarmente difficile trovare casa³⁵. L'anno successivo tre immigrati senegalesi, con l'appoggio di Rete Antirazzista e Comitato, occupano uno degli appartamenti sfitti dell'INPDAP di via Longhena. Questa ed altre azioni, come un torneo di pallavolo mutietinico organizzato nello stesso anno alla Cita ed una certa presenza di immigrati alle riunioni del Comitato, da un lato tende a solidarizzare inquilini INPDAP con immigrati, dall'altro provoca reazioni da parte di chi non vede di buon occhio l'emergere di questa "nuova diversità".

La proposta di mantenere pubbliche le case pubbliche

³⁵ "Casa, una crisi multietnica. Sfrattati della Cita in corteo con gli immigrati", La Nuova Venezia, 8/11/2000.

Fino al 2005 il Comitato tenta di trovare una soluzione alternativa e praticabile alla vendita degli alloggi della Cita, muovendosi su due piani.

1. Il primo è capire se un ente pubblico sia interessato e possa acquistare in blocco tutti gli appartamenti INPDAP della Cita. Su questa pista già nel 2001, grazie alla mediazione dell'Assessore alla Casa del Comune, viene fatto un tentativo con la Regione Veneto che però non porta a nulla di fatto³⁶.

Nel 2003, qualche mese prima dell'avvio delle vendite con il primo rogito collettivo del condominio Palladio 2004, il Comitato di Quartiere promuove il "Coordinamento regionale veneto degli inquilini degli istituti di previdenza", sollevando il problema di un meccanismo di speculazione immobiliare che va ad aumentare il disagio abitativo e la vulnerabilità di tante famiglie come conseguenza della cartolarizzazione. Questi tentativi creano però anche divisioni e tensioni fra gli inquilini, molti dei quali sono fortemente interessati a diventare proprietari.

2. Il secondo è verificare l'ipotesi che un ente pubblico acquisisca in blocco tutte le abitazioni non optate e quelle che negli anni sono rimaste libere. Un numero consistente di inquilini INPDAP della Cita non può infatti esercitare il diritto di prelazione. Il Comitato di Quartiere si fa promotore di un'azione volta per lo meno a tutelare l'inquilinato debole e chiede insistentemente al Comune di Venezia di acquistare in blocco tutti gli appartamenti non optati della Cita.

Il 23 marzo del 2005, in un periodo quindi in cui sono ancora in corso le negoziazioni per estendere l'accordo del 2002 sulla decurtazione delle spese condominiali, una delegazione del Comitato e di inquilini INPDAP della Cita consegnano al Comune di Venezia il Dossier contenente una analisi comparativa delle spese accessorie dei condomini INPDAP della Cita (di cui si è detto) ma anche 95 lettere debitamente firmate da altrettanti conduttori in cui questi trasferiscono simbolicamente il loro diritto di prelazione sugli alloggi in cui abitano al Comune di Venezia. Questa proposta, sulla quale più volte alcuni politici locali si sono mostrati favorevoli, non viene però accolta dal Comune, che per chiudere la questione acquisizioni afferma che acquisterebbe solo uno o più interi edifici, cosa ormai impossibile alla Cita dato l'avvio delle negoziazioni con i singoli conduttori e non una sommatoria di appartamenti non optati.

³⁶ *"L'ente potrebbe acquistare i seicento appartamenti delle vie Longhena e Palladio di proprietà dell'INPDAP. La Regione guarda ai palazzi della Cita", Il Gazzettino, 8/05/2001*

La transizione da conduttori a padroni di casa

Il Comitato continua imperterrito a denunciare che la Cartolarizzazione mette molti inquilini con le spalle al muro. Cerchiamo di capire le difficoltà nelle quali si trovano, non certo tutti, ma una parte importante dell'inquilinato INPDAP della Cita.

Nella L. 410/2001 sono contenute le modalità per la cessione degli immobili soggetti a cartolarizzazione. In particolare i Commi 4 e 6 dell'Art. 3 stabiliscono misure di tutela per i conduttori che dichiarano di non voler esercitare il diritto di prelazione. Riportiamo di seguito alcuni passaggi.

“Comma 4: è riconosciuto il diritto dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, con reddito familiare complessivo annuo lordo (...) inferiore a 19.000 euro, al rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni, a decorrere dalla prima scadenza del contratto successiva al trasferimento dell'unità immobiliare *alle società* (SCIP srl) con applicazione del medesimo canone di locazione in atto alla data di scadenza del contratto. Per le famiglie con componenti ultrasessantacinquenni o con componenti disabili il limite del reddito familiare complessivo lordo (...) è pari a 22.000 euro.

Comma 6: i diritti dei conduttori sono riconosciuti se essi sono in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità della locazione. (...)”

Stando ai due commi, una famiglia che non esercita il diritto di prelazione, che si trova al di sotto dei 22 o 19 mila euro di reddito lordo annuo e che ha provveduto al pagamento di tutti i canoni ed oneri accessori arretrati, ha la possibilità di rinnovare il proprio contratto di locazione per un periodo di 9 anni che vanno conteggiati però non dalla data dell'eventuale vendita all'asta ma dalla prima scadenza contrattuale, successiva al trasferimento dell'immobile alla SCIP srl, che nel caso della Cita è avvenuto nel 2002³⁷.

Ci si chiede come farà un nucleo familiare con un livello di reddito così basso, allo scadere del “contratto di tutela”, a trovare nel libero mercato una soluzione abitativa alternativa. Probabilmente dovrà affidarsi ai servizi sociali ed abitativi del Comune, andando ad allungare la lista di quanti soffrono di una condizione di disagio abitativo.

Facendo riferimento agli stessi commi, proviamo a pensare a nuclei familiari, quasi sempre composti da pensionati che superano di poche migliaia di euro le due soglie di reddito indicate e quindi non possono usufruire nemmeno dei 9 anni di “contratto di tutela”. Ci si chiede: quale banca darà a questi nuclei familiari a basso reddito un mutuo per poter comprare l'appartamento dove abitano e nel caso lo ottengano, quanto peserà sul loro

³⁷ È il caso di un nucleo familiare composta da 2 coniugi anziani che risiedono nel condominio Sirio dal 1978 e che nel 2013 dovranno rinegoziare il contratto di locazione e pagare al nuovo proprietario un canone che probabilmente sarà di mercato, o lasciare l'appartamento in cui hanno vissuto gran parte della loro vita.

budget familiare il nuovo “costo casa”? Un caso incontrato nel corso dell’indagine rispecchia questa situazione. Si tratta di un signora abitante alla Cita dal 1972, madre di due figli, oggi sposati, che ha cresciuto da sola, a causa della separazione dal marito che non ha mai pagato gli alimenti, e che è riuscita ad acquistare il suo appartamento grazie da un prestito familiare che ora fatica a pagare.

La maggior parte di quelle 95 famiglie che il 23 marzo 2005 cede simbolicamente il proprio diritto di prelazione al Comune di Venezia si trova in situazioni simili a quelle descritte sopra. Tali famiglie lasceranno il quartiere, mentre lentamente la speculazione immobiliare arriva anche alla Cita. Nello stesso dossier del Comitato si denuncia come la cartolarizzazione stia mettendo in moto il meccanismo.

“Ad oggi, al Comitato, risultano liberi 39 alloggi. Altri 4 risultano da poco venduti all’asta. Dei 39 appartamenti (alcuni di questi andranno battuti alle aste nei primi giorni di aprile 2005), numerosi sono stati lasciati vuoti da molti anni (fino a più di 10 anni).

Degli alloggi già venduti all’asta, alcuni sono sul mercato ad un prezzo quasi doppio del valore stimato dall’ex UTE (ma triplo rispetto al prezzo pagato con l’acquisto all’asta). Risulta evidente, a questo punto, che il meccanismo della speculazione immobiliare e la molteplicità dei soggetti coinvolti, potrebbero scatenare nel nostro quartiere una situazione di emergenza sociale³⁸.

Nel frattempo sono attivi più di 40 sfratti esecutivi, per 6 di questi l’INPDAP ha chiesto l’esecuzione che è avvenuta in tre casi (casi assunti dall’intervento del Comune)”.

Fra il 2006 e il 2007, con la chiusura delle vertenze individuali degli inquilini con l’INPDAP, si arriva ai rogiti che avvengono in forma collettiva per poter usufruire dell’ulteriore sconto previsto dalla legge³⁹.

³⁸ Riuscire ad avere un panorama chiaro e quantificabile sulla speculazione immobiliare alla Cita causata dalla cartolarizzazione è molto difficile ed esula dalle finalità di questo contributo. Incrociare dati delle visure catastali rispetto ai passaggi di proprietà degli immobili negli ultimi anni, con dati delle aste SCIP e di lì riuscire a risalire al valore degli immobili rivenduti in seguito alle aste è particolarmente complicato e andrebbe fatto caso per caso. Un aspetto generale emerge però in modo chiaro e leggibile analizzando gli esiti delle aste. Per quel che riguarda appartamenti dei Condomini Andromeda e Stella troviamo appartamenti liberi o non optati venduti già nella prima asta, ad un prezzo superiore alle stime dell’Agenzia del Territorio, sia aste andate deserte, una o anche due volte, e quindi appartamenti venduti ad un prezzo talvolta molto ribassato. Per quel che riguarda le Torri 24 e 26 invece, praticamente tutte le prime aste, ma in buona parte anche le seconde, sono andate deserte e quindi gli appartamenti sono poi stati acquistati a prezzi molto inferiori rispetto alle stime dell’Agenzia del Territorio e quindi valori anche più bassi di quelli pagati dagli inquilini di appartamenti identici che hanno esercitato il diritto di prelazione.

³⁹ Il comma 8 dell’art. 3 della L 410/2001 prevedeva infatti che “ (...) è confermato l’abbattimento di prezzo, secondo i coefficienti in vigore, in favore esclusivamente dei conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo unità immobiliari ad uso residenziale che rappresentano almeno l’80 per cento delle unità residenziali complessive dell’immobile, al netto di quelle libere”.

La vicenda della privatizzazione cambia radicalmente le condizioni all'interno del quartiere, trasformando due terzi degli abitanti da inquilini di un unico ente proprietario nei confronti del quale per trenta anni buona parte ha fatto fronte comune, in una sommatoria di piccoli proprietari. La conoscenza reciproca che esiste tra i residenti da un lato facilita tale cambiamento, dall'altro però crea nuovi problemi e richiede nuove soluzioni.

La possibilità di accedere ad uno sconto sul prezzo di vendita, se questa avviene in forma collettiva, porta ad assemblee condominiali volte a verificare chi realmente intende acquistare e a capire quando le singole posizioni morose verranno finalmente saldate per arrivare alla percentuale minima di acquirenti che consenta a tutti lo sconto. Questo fatto, se da un lato avvicina i condomini che si trovano a far fronte comune, dall'altro porta chi non ha posizioni debitorie con l'INPDAP a fare pressioni non sul "padrone di casa", perchè snellisca l'iter burocratico, ma sui propri vicini di casa perchè accettino le condizioni imposte.

All'inizio del 2006, in un periodo immediatamente precedente l'avvio dei rogiti collettivi si forma il nuovo gruppo "Casa e ambiente" formato da inquilini INPDAP che, non avendo mai praticato l'autoriduzione delle spese accessorie, dopo la chiusura della vertenza, cercano di porsi come gruppo alternativo al Comitato di Quartiere per negoziare almeno uno sconto sugli appartamenti che stanno per acquistare, ritenendo che l'Agenzia del Territorio abbia sovrastimato il valore degli appartamenti e che quindi lo sconto del 30% offerto a chi esercita il diritto di prelazione di fatto sia molto minore. L'associazione adotta slogan e strategie d'azione antitetiche rispetto a quelle del Comitato, ponendosi come obiettivo la tutela della proprietà privata, ma ha vita breve⁴⁰.

Il passaggio da inquilini a proprietari provoca varie reazioni a tutela della *res privata* fra cui quella più contestata è stata la decisione da parte del condominio Andromeda di chiudere lo storico passaggio aperto nel 1974 che permette di raggiungere lo Stradone e di lì via Palladio ed il condominio Sirio nonché la Chiesa della Resurrezione ed il Patronato dal centro di via Longhena, passando in un'area adibita a parcheggio di proprietà condominiale⁴¹. Per legittimare la questione della chiusura del passaggio, ritenuto alla Cita un bene pubblico, vengono sollevate due questioni: la prima è che il passaggio è un abuso

⁴⁰ "«Casa & Ambiente» chiede il poliziotto di quartiere", La Nuova Venezia, 06/04/2006

⁴¹ "Il rione della Cita diviso in due 300 firme per riaprire il varco", La Nuova Venezia, 20/03/2009

edilizio mai sanato, la seconda rimanda alla sicurezza senza ben definire di chi o di che cosa. Il passaggio viene poi riaperto ma la questione rimane in sospeso.

In questo contesto, nuovo, sia per la forte presenza di immigrati ma anche per la trasformazione da inquilini a proprietari dei residenti INPDAP, alcuni problemi di natura condominiale - come conflitti fra vicini, legati ad odori e rumori, ed alcuni casi di morosità nel pagamento delle spese condominiali - vengono fatte emergere come fatti nuovi e fuori dall'ordinario.

Come e perché arrivano i nuovi abitanti stranieri alla Cita, e quali questioni la loro presenza faccia emergere, sono aspetti che verranno trattati nei paragrafi successivi. Per concludere questa parte è però necessario ricordare che gli stranieri arrivano in un clima di tensione segnato da profondi cambiamenti, con molte famiglie che devono lasciare il quartiere, altre che a fatica riescono a comprare il loro alloggio ed altre ancora che si sentono taglieggiate dall'accordo del 2002 sulla decurtazione delle morosità. In molti casi poi, il passaggio da inquilini a padroni di casa cambia anche l'atteggiamento fra condomini.

A questi aspetti di carattere individuale si deve aggiungere anche la fase di crisi dei due attori collettivi che storicamente hanno garantito aggregazione sociale fra gli abitanti: la Parrocchia della Resurrezione ed il Comitato di Quartiere.

A causa principalmente, ma non solamente, dell'invecchiamento e della diminuzione della popolazione italiana, insieme all'arrivo di nuovi cittadini, non cattolici, la Parrocchia si trova oggi in una condizione in cui il ruolo di aggregazione sociale svolto in tanti anni è in evidente fase di riduzione. Parallelamente, la vendita degli appartamenti INPDAP ha provocato il venir meno del principale campo di lotta sul quale il Comitato di Quartiere ha costruito e rafforzato la sua missione, il diritto alla casa. L'abbandono del quartiere da parte di molte famiglie, a causa della cartolarizzazione, l'uscita di scena di alcuni membri militanti, assieme ad un mancato processo di rinnovo generazionale sono tutti fattori che lo hanno portato ad essere oggi in una fase di semi inattività. Ad infliggere un duro colpo al Comitato è stato poi il grande antagonista, l'INPDAP, che la mattina del 15 novembre del 2006, forte dell'appoggio di uno stuolo di forze dell'ordine, in posizione anti sommossa, si riprende la storica sede di via Longhena 42.

L'epoca attuale: l'arrivo degli stranieri

Fra la fine del 2005 e l'inizio del 2006, in un periodo di forti tensioni dell'inquinato INPDAP della Cita, si comincia a notare la presenza di "nuovi residenti" stranieri. Compaiono due articoli, uno sul quotidiano "La Nuova Venezia" ed uno sul periodico "Gente Veneta". In entrambi i casi è il parroco della Cita che denuncia come la politica nazionale della vendita del patrimonio abitativo degli Enti Previdenziali stia provocando alla Cita effetti sociali che con ogni probabilità cambieranno radicalmente la morfologia socio-culturale e disarticoleranno i fragili equilibri che, a fatica, si sono creati in trenta anni.

"MARGHERA. Alla Cita potrebbe esserci, presto, un'emergenza immigrati. L'avvertimento viene lanciato dal parroco del quartiere, don Alfredo, e dal capogruppo ds in Municipalità, Bruno Polesel, analizzando il trend dei nuovi inserimenti di famiglie straniere nel quartiere. A preoccupare, però, non è tanto la presenza in sé di stranieri, ma la tendenza che porterebbe la loro concentrazione nel rione ben oltre la soglia del 5%, percentuale indicata come limite di eventuali attriti sociali. (...) Il fenomeno immigrati, negli ultimi anni è andato aumentando, legato alla conformazione di tutti gli appartamenti, adatti a quelle famiglie numerose che non sono più, da tempo, caratteristica italiana. «Molti degli appartamenti venduti ultimamente - dice Don Alfredo - sono stati acquistati da stranieri, e il fenomeno si ripeterà con la vendita di tutti gli immobili da parte dell'Inpdap». «La cartolarizzazione del quartiere - sottolinea Polesel - può rappresentare un'occasione d'oro per le immobiliari, dato che pochi dei residenti avranno le possibilità di rilevare l'appartamento che occupano da affittuari». Sulla Cita aleggia anche lo spettro di una speculazione immobiliare, con appartamenti acquistati a prezzi più che vantaggiosi (le prime aste per la vendita sono andate deserte) e rivenduti a prezzo di mercato. (...) «Non deve spaventarci la presenza di stranieri - dice rassicurante don Alfredo - ma dobbiamo metterci nell'ottica di gestire il processo di profondo cambiamento sociale che questo comporta». La proposta, semplice, avanzata da don Alfredo è che il comune acquisti parte degli alloggi in vendita, per consentire agli attuali abitanti di non emigrare. (...)»⁴².

"Ci sono alcune tensioni che agitano la Cita; o comunque alcune trasformazioni sociali che stanno modificando il forte tessuto che ha retto finora nel rione di Marghera (...)

Molti anziani. Su 934 famiglie residenti nel rione 305 (una su tre) è costituita da una sola persona: anziani o persone che non si sono sposate. Circa altrettante sono le famiglie costituite da 2 persone: più che sposini freschi, coppie che hanno già visto partire per altri lidi i propri figli, o che figli non ne hanno mai avuti. (...) «È uno dei rioni più vecchi di Marghera» conferma il parroco, don Alfredo Basso. «I più sono venuti qui negli anni '70 da giovani, con i figli; e i figli oggi se ne sono andati via». Sono persone che hanno chiesto e ottenuto uno dei appartamenti dell'INPDAP, l'ente previdenziale dei dipendenti statali. (...) Solo nei condomini "privati" c'è stato un po' di ricambio e si è assistito all'arrivo

⁴² "Il Comune compra case della Cita", La Nuova Venezia, 4/12/2005

di coppie giovani. Ma oggi solo 223 persone (una su dieci) hanno meno di 18 anni. Sono passati insomma i tempi in cui sotto i condomini brulicava la vita e rimbombavano le voci dei ragazzi.

Uno straniero su dieci. Un altro dato va considerato. Oggi gli stranieri residenti alla Cita sono 185, l'8,8% del totale. La loro età media è 27 anni, mentre quella degli italiani sfiora i 48. Sono in prevalenza bengalesi e cinesi, magari stipati in più famiglie nello stesso appartamento. E tutto fa prevedere che il loro numero crescerà.

Il problema dei morosi. È in questa situazione che sta scoppiando un problema abitativo. L'ente proprietario di più della metà degli appartamenti presenti alla Cita, l'INPDAP, ha deciso di vendere. Gli inquilini hanno diritto di prelazione, salvo che non risultino morosi. (...) Anziani e prelazione. Ma bisogna anche tener conto che su quasi 600 appartamenti ce ne sono 100-120 occupati da anziani che non sono in grado di esercitare il diritto di prelazione. (...)

"Conseguenze gravi". «Questo fatto è destinato ad avere due conseguenze gravi» (...) «La prima, più evidente, è il costo umano per tante famiglie al limite della povertà, di persone sole impossibilitate ad affrontare questo problema (...). La seconda conseguenza, di cui ci accorgeremo tra qualche anno, è il peso di disgregazione che avrà questo fatto sul quartiere, dove il costruire rapporti umani tra persone e famiglie è sempre stato difficile. (...) È probabile che tanti appartamenti siano acquistati da cinesi, asiatici o extracomunitari (come si sta già verificando), cambiando notevolmente la fisionomia del quartiere e della relazioni sociali».

La proposta. (...) «Il Comune – suggerisce il parroco - potrebbe acquistare per lasciare poi i vecchi inquilini. (...) Oppure qualche ente caritativo potrebbe investire acquistando, mettendo poi tre o quattro ex inquilini in un unico appartamento». Proprio come si fa, da tempo nella parrocchia di Carpenedo⁴³.

I due articoli, aiutano ad introdurre due questioni importanti per capire cosa accade alla Cita, e come si arriva alla situazione attuale:

1. perché e come avviene il ricambio di buona parte della popolazione della Cita in un tempo ristretto?
2. che rilevanza hanno e dove originano le problematiche di "gestione del quotidiano" verificatesi negli ultimi anni?

La disponibilità di alloggi, fra invecchiamento della popolazione, cartolarizzazione e speculazione immobiliare

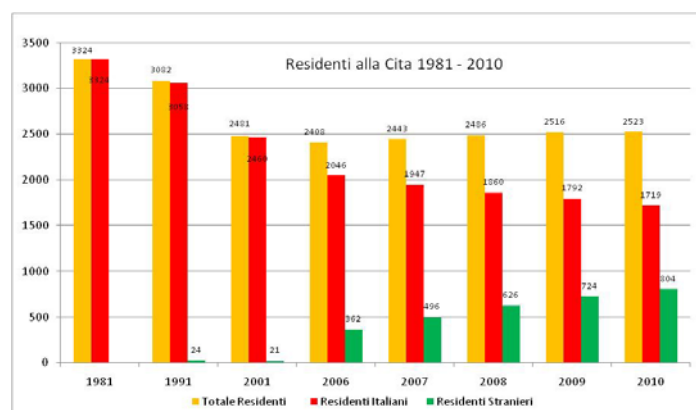
La questione immigrazione coinvolge la Cita solo negli ultimi anni, ma in forma molto consistente. Alla fine del 2001 il numero dei residenti stranieri rappresenta meno dell'1% della popolazione complessiva mentre a livello comunale è già del 2,5%. A fine 2006 il 15% dei residenti è di nazionalità straniera, a fronte del 10,3% di Marghera e del 6,3% dell'intero territorio comunale. Il trend di crescita non accenna a diminuire tant'è che alla fine del 2010 la popolazione straniera sfiora il 32%, mentre Marghera rimane al 17,7% e il territorio comunale al 10,8%. Per quanto riguarda le nazionalità presenti, si notano

⁴³ "Cambia la Cita: sempre più "anziana" e "straniera"", Gente Veneta n. 9, 4/03/2006

similitudini con la situazione dell'intero comune ma anche alcune specificità. I cittadini del Bangladesh sono il primo gruppo nazionale per numero di presenze, sia alla Cita, sia a Marghera, che nell'intero comune. Tuttavia il grado di concentrazione è diverso. Alla Cita, a fine 2010, il 48,4% degli stranieri sono bangladeshi mentre a Marghera sono il 27,7% e in comune il 16,2%. Seguono i cittadini cinesi, con un 15%, mentre a livello comunale si trovano al quinto posto, con un 7,4%, e a Marghera al quarto, con un 6,6%. Romeni (8,8%) e moldavi (7,9%) sono invece, alla Cita, meno rappresentati che a livello comunale e a Marghera.

Questi quattro gruppi costituiscono l'80% degli stranieri anche se ciò che connota la Cita è - sia a livello numerico che percettivo - la grande presenza di cittadini del Bangladesh. Di fatto su 12 bangladeshi che vivono nel comune di Venezia, 1 abita alla Cita.

Per capire il meccanismo di questa forte presenza straniera è utile analizzare alcuni dati demografici. Fra il censimento del 1981 e quello del 2001 la Cita ha visto una forte diminuzione del numero di abitanti, pari al 25%, secondo una tendenza presente in tutto il comune, che subisce un calo demografico del 19,3%, e anche a Marghera che, nello stesso intervallo di tempo, vede ridotta la sua popolazione del 23,6%. A partire dal 2001 però inizia l'arrivo dei cittadini stranieri, e dal 2006 comincia un'inversione di tendenza demografica grazie a cittadini stranieri che, sempre più numerosi, si insediano nel quartiere, risultando nel 2010 più che raddoppiati rispetto a solo quattro anni prima. In altre parole, il complesso residenziale ha conosciuto un forte ricambio di popolazione a causa di un processo di immigrazione che però, a differenza degli anni '70 ed '80, non è determinato dall'arrivo di italiani dalla campagna veneta o da altre regioni ma da immigrati internazionali. Il grafico seguente permette di visualizzare questa tendenza.



Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie e del Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia.

Per dare una spiegazione a tale processo, occorre guardare al mercato immobiliare, sia in termini di compravendite che di locazioni. Come si è detto, dei 940 appartamenti presenti alla Cita la maggioranza è di taglio medio-grande, una quota minore è di taglio medio-piccolo, e i restanti sono appartamenti di 8/10 vani. Della popolazione straniera, che rappresenta quasi un terzo del totale, una parte ha comprato l'alloggio in cui abita, un'altra parte è in affitto in alloggi di singoli proprietari italiani.

Attualmente, nei tre condomini dello storico "settore privato", 20 appartamenti sono di proprietà di cittadini stranieri (10 bangladeshi, 8 cinesi, 1 filippini e 1 domenicani). Di questi, i primi 4 sono stati acquistati nel 2001 e l'ultimo nel 2010. In 5 casi, l'acquisto è avvenuto in seguito ad una pratica di successione. Fatto che dimostra come il ricambio di popolazione in questi condomini stia avvenendo in buona parte per la conclusione del ciclo di vita di famiglie di residenti storici.

Per quel che riguarda i 5 condomini ex INPDAP, la situazione proprietaria è più complessa. A fine 2010, dei 580 appartamenti, 150 sono ancora di proprietà dell'INPDAP, la maggior parte dei quali è vuota, una piccola parte è occupata da ex inquilini che hanno optato per acquisire il diritto di usufrutto, lasciando la nuda proprietà all'INPDAP, mentre la parte rimanente ospita ancora famiglie italiane, inquilini di vecchia data che con ogni probabilità lasceranno nei prossimi anni il quartiere⁴⁴. Dei 430 appartamenti venduti la maggioranza dei quali è stata acquistata dagli ex inquilini grazie all'esercizio del diritto di prelazione, 69 sono di proprietà di cittadini stranieri (di 17 nazionalità). Un'altra quota (della quale non si dispone di dati precisi) è stata comprata all'asta da cittadini italiani, in alcuni casi per viverci, in altri per metterli sul mercato delle locazioni. Anche in questo caso, tra i neoproprietari stranieri la maggioranza è costituita da bangladeshi (27) e cinesi (12), insieme a romeni (8) e moldavi (7).

Dalle visure catastali, effettuate nell'ambito del lavoro di ricerca a fine 2010, risulta che nel corso delle aste SCIP, 85 appartamenti sono stati acquistati da quattro agenzie immobiliari e di questi, 63 rivenduti a cittadini stranieri. Sono solo 2 gli appartamenti acquistati da cittadini stranieri direttamente dalla SCIP⁴⁵, mentre altri 4, acquistati nelle

⁴⁴ Il processo di cartolarizzazione si è concluso all'inizio del 2009, con il ri-trasferimento della proprietà degli immobili dalla società SCIP srl, all'INPDAP. Già a partire dalla fine degli anni '90, l'INPDAP inizia a non riaffittare gli appartamenti, cosa che permetterà poi alla SCIP di venderli all'asta più agevolmente. A partire dal 2011, sono ripartite le aste per la vendita degli appartamenti INPDAP, nel frattempo rimasti vuoti, un primo stock di circa 28 unità è stato battuto all'asta a giugno, ma nessuno è stato acquistato. http://www.inpdap.it/webinternet/download/patrimonio/aste/avviso_14052011.pdf

⁴⁵ Trattasi di una coppia indiana e di una macedone, famiglie di imprenditori da anni in Italia, dotate di risorse sia finanziarie, sia di conoscenza del complesso meccanismo delle aste. Per tutti gli altri, in particolare

aste da privati italiani, sono poi stati rivenduti a stranieri. I neo-proprietari stranieri arrivano negli immobili ex INPDAP a partire dal 2004, anno in cui si registrano i primi tre rogiti. Nei tre anni successivi avvengono quasi tutte le acquisizioni: 14 nel 2005, 33 nel 2006 e 10 nel 2007, con poche altre negli anni seguenti.

La massiccia presenza di residenti stranieri non è riconducibile soltanto all'acquisto da parte di cittadini stranieri di appartamenti, siano essi nel "settore privato" o negli immobili ex INPDAP. Buona parte dei residenti vive infatti in appartamenti presi in locazione. Nel corso della ricerca non è stato possibile avere accesso a dati sui contratti di locazione, tuttavia alcuni indizi permettono di ricostruire alcuni elementi.

Nel primi anni del nuovo millennio, nei tre condomini del settore privato, l'invecchiamento e l'uscita di scena di un numero progressivo di proprietari porta non solo alla vendita ma anche all'affitto di un numero crescente di appartamenti. A partire dal 2003, la messa all'asta di appartamenti INPDAP non optati, sia liberi che occupati (lasciati liberi in seguito), porta i privati a partecipare alle aste e acquistare gli alloggi come investimento, rimettendoli sul mercato dell'affitto. In questo contesto non c'è più differenza fra settore privato ed edifici ex INPDAP. I canoni di locazione richiesti sono, in tutto il quartiere, canoni di mercato. Incrociando i dati anagrafici - riguardo al numero di nuclei familiari italiani e stranieri residenti alla fine del 2010 - con altre osservazioni e colloqui fatti in quartiere, si stima che siano circa 70 gli appartamenti presi in affitto da cittadini stranieri. Non si dispone di dati riguardo al numero di italiani che vivono in quartiere in qualità di inquilini in appartamenti di piccoli proprietari, ma è plausibile ipotizzare che il numero sia ridotto.

Le ragioni per cui sono principalmente stranieri a comprare dalle agenzie immobiliari gli appartamenti ex INPDAP, o a prendere in affitto appartamenti da privati, sono di diverso ordine:

1. la progressiva perdita di popolazione del comune di Venezia a favore di comuni dell'hinterland. Questo fenomeno, attualmente in diminuzione, ha interessato la popolazione italiana e meno la popolazione straniera che si concentra in forma percentualmente maggiore nel comune capoluogo. Questa considerazione, seppur molto generale, permette di ipotizzare un maggior interesse, in termini relativi, da parte dei cittadini stranieri verso il mercato immobiliare nel territorio comunale,

per i bangladeshi, l'acquisto di un appartamento è legato alla richiesta di un prestito e all'accensione di un mutuo, quindi per loro le aste sono un sistema inaccessibile.

fatto che diventa più chiaro se si considerano alcuni settori dello stock abitativo locale - compravenduto o ceduto in locazione - fatto di appartamenti medio-grandi, in immobili datati, con uno stato di manutenzione medio-basso o basso. Tutte caratteristiche proprie della Cita;

2. l'elevato "costo casa" che si trovano a pagare oggi i nuovi abitanti della Cita, italiani e stranieri, che non hanno acquistato nelle aste SCIP. I nuclei familiari che hanno acquistato da agenzie o da privati, hanno acceso mutui corrispondendo rate comprese in media fra i 700 e i 900 euro mensili⁴⁶. I valori dei canoni di locazione sono un po' più bassi delle rate dei mutui ma comunque piuttosto alti⁴⁷. A queste vanno aggiunte le spese accessorie e di manutenzione che tutti gli abitanti della Cita, siano essi italiani o stranieri, proprietari o inquilini, affermano essere particolarmente ingenti⁴⁸. Il fatto che solo 18 appartamenti, acquistati da agenzie immobiliari nelle aste SCIP, siano stati rivenduti ad italiani, e ben 64 a stranieri, è un dato che mostra chiaramente come gli alloggi della Cita non interessino particolarmente i cittadini italiani. Gli stranieri neo-proprietari intervistati, dispongono di livelli di reddito medi o medio-bassi, e per acquistare hanno dovuto mettere in campo alcune strategie che prevedono l'acquisto in comproprietà e la coabitazione fra due o più nuclei familiari. È ragionevole pensare che nuclei familiari di italiani con livelli di reddito e capacità di indebitamento simili a quelle di molti neo-proprietari bangladeshi (ad esempio), da un lato non siano in grado di sostenere singolarmente un "costo casa" così alto, dall'altro non siano nemmeno disposti ad una co-abitazione per molti versi forzata, fra più nuclei, per abbassare le spese. Come è ragionevole pensare che nuclei familiari di italiani con redditi

⁴⁶ È quanto dichiarato da 4 neo-proprietari bangladeshi che hanno acquistato gli appartamenti in cui abitano fra il 2006 ed il 2007, in 3 casi da agenzie in immobili ex INPDAP e nell'altro in uno dei condomini del settore privato. Gli appartamenti hanno una metratura compresa fra i 70 ed i 90 mq utili.

⁴⁷ Nel corso dell'indagine è stato possibile rilevare il valore di alcuni canoni di locazione pagati da cittadini stranieri alla Cita. Due esempi sono: appartamento di 90 mq utili ad un prezzo di 750 euro/mese nel condominio Venere (ex INPDAP) e un appartamento di 80 mq utili ad un prezzo di 650 euro/mese nel condominio Sansovino (ex "settore privato").

⁴⁸ Alcune differenze fra gli appartamenti del settore privato ed ex INPDAP riguardo le spese accessorie e di manutenzione ed adeguamento funzionale degli immobili e si riscontrano a causa del fatto che nei primi è presente un servizio di portierato, mentre nei secondi no. Per contro, nel corso dei decenni, nei primi condomini sono stati fatti grandi lavori di adeguamento impiantistico mentre nei secondi molti meno, cosa che sta provocando la necessità di intervenire ora in forma consistente e piuttosto onerosa.

medio-alti, che potrebbero sostenere un “costo casa” uguale o superiore a quelli pagati alla Cita, scelgano di vivere in altre parti della città;

3. la fama di “complesso edilizio problematico” che la Cita continua ad avere probabilmente frena molti italiani, soprattutto se “autoctoni”, dall’acquistare o prendere in affitto un appartamento nel complesso edilizio. L’immagine offerta dai giornali locali è sempre stata quella di un luogo dove succedono cose: “fastidiose”, come l’interruzione del sistema di riscaldamento o il blocco degli ascensori; “sgradevoli” come la presenza di insetti o animali infestanti negli appartamenti; o “pericolose” come fughe di gas o addirittura il rischio di crollo delle torri. A queste immagini del passato, in parte remoto ed in parte recente, sia “vere” che più propriamente funzionali alla vertenza fra Comitato di Quartiere e INPDAP ancora vive nell’immaginario collettivo, se ne aggiungono altre, legate alla presenza di abitanti stranieri e ai problemi di “gestione del quotidiano” fra vecchi e nuovi abitanti. La Cita, quartiere centrale, situato a pochi minuti a piedi dal centro di Marghera e dalla stazione ferroviaria di Mestre, anche oggi è ritenuto uno “spazio altro” che gli “autoctoni” continuano a considerare non sia un luogo adatto a loro;
4. problemi propri dei cittadini stranieri nel trovare alloggi in affitto, riconducibili a forme di discriminazione da parte dei proprietari e delle agenzie, alla necessità di abitare in appartamenti di medie o medio-grandi dimensioni con caratteristiche tecnico-funzionali adeguate per tutti quei migranti che intendono realizzare il ricongiungimento familiare per coniuge e/o figli lasciati nel paese di origine, oltre che questioni più proprie di localizzazione per tutti quelli che non essendo muniti di auto propria necessitano di abitare in zone ben servite da mezzi pubblici per potersi recare al lavoro. Tutte queste caratteristiche sono presenti alla Cita. In particolare gli investitori immobiliari, siano essi professionisti - come le agenzie che hanno comprato nelle aste - o piccoli investitori e/o vecchi proprietari, trovano negli stranieri un segmento di mercato con scarsissima capacità di contrattazione. In generale il valore degli appartamenti non optati, venduti nelle aste SCIP, tendono al ribasso. Se un certo numero di appartamenti viene infatti venduto durante la prima asta, la maggior parte trova acquirenti solo al secondo o terzo turno con ribassi variabili, talvolta molto consistenti sul valore stimato. In generale,

il margine di guadagno sia nel caso di ri-vendita che di cessione in locazione è molto alto⁴⁹.

Questi quattro elementi, pur così diversi, producono effetti cumulativi e innescano processi non facili da contrastare, anche quando le cause originarie vengono a mancare.

Pur con la crisi economica e le conseguenti difficoltà del mercato del lavoro e l'accensione di mutui per l'acquisto di alloggi, è probabile che le compravendite alla Cita continueranno anche nei prossimi anni, in conseguenza delle nuove aste degli appartamenti dell'INPDAP e della progressiva vendita di appartamenti da parte di privati che intendono cambiare zona di residenza. Parallelamente, la popolazione immigrata verosimilmente tenderà ad aumentare, sia come proprietari che come inquilini.

La Cita offre infatti una delle risposte più interessanti alla domanda di alloggio della popolazione immigrata, sotto il profilo localizzativo, con un buon livello di confort, vista la qualità edilizia degli edifici e la dotazione di servizi di prossimità molto migliorata nel corso dei decenni, e relativamente accessibile dal punto di vista finanziario. Si aggiunga che la piccola speculazione immobiliare, portata avanti da professionisti e agenzie immobiliari, come pure da privati, sta permettendo a questi investitori di usare la Cita per realizzare nel breve e medio termine ottimi margini di guadagno.

Conflitti abitativi e “gestione del quotidiano”

Il recente arrivo di un numero particolarmente consistente di cittadini stranieri, fra cui molti con uno scarso dominio dell'italiano, ha obbligato gli “abitanti storici” della Cita a confrontarsi nel quotidiano con una diversità a cui non erano abituati. La barriera linguistica – non generalizzata, ma diffusa - rende molto difficile la comunicazione, aumentando la diffidenza (spesso reciproca) e riducendo la capacità di attivazione degli abitanti nella risoluzione di eventuali problemi.

Ciononostante i problemi ed i conflitti che caratterizzano la Cita oggi, e che sono riconducibili al cambiamento della morfologia socio-culturale del quartiere, in realtà sono

⁴⁹ In due casi di cessione in affitto a cittadini stranieri di appartamenti ex INPDAP, non optati ed acquistati da investitori italiani, il canone di locazione annuo supera il 10% del valore corrisposto per l'acquisto dell'immobile.

sostanzialmente di natura condominiale ed abitativa⁵⁰. Le tensioni, sottolineate esclusivamente da abitanti italiani, possono essere ricondotte a tre ambiti:

- la prima è rappresentata da rumori ed odori molesti che da alcuni appartamenti si propagano nelle abitazioni attigue. Viene segnalato poi qualche caso di presenza di insetti infestanti. Oltre a ciò vengono riportati episodi di usi anomali degli spazi condominiali sia in termini di occupazione con oggetti ingombranti, sia di sporcizia. Tutte queste situazioni, seppur fastidiose e sgradevoli, non sono fatti nuovi alla Cita, come molto probabilmente in molti grandi complessi condominiali d'Italia;
- il sovraffollamento di appartamenti presi in locazione, o comprati, da cittadini stranieri in cui convivono più nuclei familiari o una varietà di persone (principalmente uomini adulti), e un turn-over piuttosto sostenuto di inquilini. Sulle terrazze di alcuni di questi appartamenti sono state notate bombole di gas che vengono usate per cucinare (provocando fastidi legati agli odori). Questo fatto potrebbe essere riconducibile alla coabitazione di più nuclei familiari nello stesso alloggio, in cui le diverse stanze verrebbero usate come monolocali. I conflitti e le rimostranze legate a questo genere di problemi sono riconducibili al timore di incidenti domestici, ma anche all'uso intenso di alcuni servizi da parte degli inquilini di appartamenti sovraffollati, cosa che provoca la ripartizione di alcune spese accessorie e di manutenzione tra tutti i condomini. Il sovraffollamento di alcuni alloggi di oggi, è però del tutto simile a quello di ieri. Fenomeni di uso intenso di alcuni appartamenti erano stati registrati nel corso degli anni '80, quando alla Cita abitavano alcune famiglie numerose ed allargate;
- la terza attiene alle spese condominiali non pagate da parte di alcuni proprietari/conduttori stranieri. Il problema più sentito infatti sembra essere proprio la morosità, che da questione individuale diventa collettiva poiché il mancato pagamento delle spese accessorie da parte di alcuni provoca un debito dell'intero condominio con le società che erogano i servizi o con l'amministratore o con qualche istituto di credito che copre temporaneamente il debito. Anche la questione morosità non si può certo dire che sia nuova alla Cita, vista la trentennale vertenza fra Comitato di Quartiere ed Ente Previdenziale.

⁵⁰ A partire dal 2009 compaiono alcuni articoli sui quotidiani locali che denunciano emergenti tensioni fra vecchi e nuovi abitanti della Cita. *"Alloggi sovraffollati. Cita, allarme sicurezza"*, il Gazzettino - Venezia, 2/10/2010; *"La Cita fa i conti con l'integrazione. Duemila stranieri nel quartiere: i residenti si dividono sul giudizio"*, La Nuova Venezia, 16/11/2010.

Non sono stati rilevati nè conflitti per l'uso di spazi pubblici e/o collettivi nè episodi di microcriminalità o insicurezza riconducibili alla nuova presenza di stranieri, nè tantomeno fenomeni di vandalismo. Si tratta di aspetti da sottolineare, visto che microcriminalità e degrado degli spazi collettivi sono condizioni tipiche dei "quartieri difficili".

I conflitti abitativi fra cittadini italiani e stranieri che caratterizzano l'attuale fase di "multiculturalismo quotidiano" della Cita, di cui abbiamo detto, sono a loro volta riconducibili a due fondamentali questioni:

- la prima ha a che fare con abitudini diverse, che causano difficoltà nell'instaurare rapporti di "buon vicinato" fra abitanti di vecchia data (tendenzialmente italiani) e nuovi abitanti (in gran parte stranieri, di cui circa la metà provenienti dal Bangladesh);
- la seconda rinvia alle spese condominiali e alla morosità.

(Ri)abituarsi a convivere in un "nuovo" contesto

Rispetto alla prima questione, la ricerca ha messo in luce dinamiche di diffidenza, spesso reciproca, e difficoltà di comunicazione, oltre che scarsa conoscenza delle regole condominiali da parte principalmente, ma non solo, dei residenti stranieri. Problemi legati ad odori, rumori, qualche caso puntuale di insetti infestanti e di noncuranza o uso anomalo degli spazi comuni può essere ricondotto a questo primo gruppo⁵¹.

Va ricordato che difficoltà di gestione dei rapporti di buon vicinato hanno caratterizzato da sempre la storia della Cita. Negli anni '70 sono arrivate in quartiere giovani famiglie "espulse" da Venezia, altre immigrate da Veneto e Friuli, ma anche da vari contesti - sia urbani che rurali - del Mezzogiorno, a cui si sono aggiunti, in minor numero, italiani provenienti dall'Istria e dalla Dalmazia, ma anche studenti greci e mediorientali (soprattutto negli anni '80). Pratiche molto diverse di vita quotidiana sono state ricordate da vari abitanti storici. Le diversità si sono poi diluite nel tempo, grazie all'apprendimento quotidiano di modalità di con-vivenza nello stesso condominio, adottando talvolta la tattica della tolleranza basata sull'indifferenza.

Nella seconda metà degli anni '80 alla Cita è stata più volte registrata la presenza di insetti ed animali infestanti, in vari appartamenti, come pure fughe di gas⁵². Tutti casi puntuali,

⁵¹ Nel corso della ricerca sono stati intervistati anche abitanti italiani di vecchia data che non hanno indicato nessun problema riconducibile ad abitudini e stili di vita dei loro nuovi vicini di casa, stranieri.

⁵² "Peggiora la situazione delle tubature alla Cita, ma non è l'unico problema. La Carica dei «foghisti». I tipici insetti rossi hanno attaccato tutte le case dei piani superiori", la Nuova Venezia, 4/12/1987; "Segnalati nei palazzi 58 e 62 alla Cita. Topi a spasso in due condomini", il Gazzettino, 16/05/1987; "Gravi disagi per gli abitanti della Torre 24 alla Cita. Perdite nelle tubature 31 famiglie senza gas", il Gazzettino, 13/04/1999.

non certo imputabili a cittadini stranieri, arrivati solo successivamente. Tuttavia è comprensibile che situazioni del genere, che possono sfociare in problemi collettivi, possano essere motivo di nuove tensioni e difficoltà a causa di vecchi problemi.

Non appare nemmeno facile identificare la relazione fra appartamenti abitati da stranieri e presenza di insetti infestanti visto che un paio di anni fa, alla Cita, come ricorda un intervistato, il rifacimento dell'allacciamento alla rete fognaria di un condominio ha provocato un "allarme blatte".

Pur essendo piuttosto chiaro che nell'attuale fase la mancata conoscenza e/o il non rispetto delle regole condominiali è più frequente fra cittadini stranieri che fra gli abitanti "storici" italiani, non vi è una situazione di gruppi contrapposti (italiani e stranieri), quanto situazioni puntuali in cui singoli abitanti seguono abitudini "incongrue" alla vita condominiale.

Nel corso del progetto FEI "Altrimenti nella Città", le cooperative sociali il Sestante, il Villaggio Globale e la Barchetta Blu hanno organizzato azioni di carattere informativo e formativo che vanno nella direzione di minimizzare questo tipo di conflitti (la "Guida al regolamento condominiale" redatta in varie lingue, incontri informativi su diversi temi come la pulizia della casa e il risparmio energetico, o un corso di italiano, con servizio di baby sitting per permettere alle madri di famiglia di accedere ad un primo livello di alfabetizzazione in italiano).

La "nuova" morosità

Sulle spese accessorie alcuni nuovi proprietari stranieri hanno accumulato un debito talvolta ingente. Il problema riguarda sia i condomini ex INPDAP che quelli "dell'ex settore privato".

Dal consuntivo 2010 delle spese accessorie del condominio Stella (ex INPDAP, composto da 175 appartamenti), si evince che il condominio è in perdita di 226 mila euro. Quasi tutti i condomini hanno debiti dell'ordine di qualche centinaio di euro, tuttavia, a fronte di due italiani che hanno maturato un debito di 4.000 euro il primo e circa 9.000 il secondo, si registrano undici proprietari stranieri con debiti variabili tra i 4.000 e 11.000 euro con un caso che ha raggiunto i 22.000, che complessivamente rappresentano quasi il 50% della morosità totale del condominio. Una seconda quota di morosità, di poco inferiore all'altro

50%, riguarda l'INPDAP che è ancora proprietario di 50 alloggi, per ognuno dei quali, a fine 2010, aveva accumulato un debito di circa 2 mila euro.

Il lavoro di ricerca ha permesso di identificare sette casi di proprietari bangladeshi che hanno accumulato un debito ingente per spese accessorie non versate. In tutti questi casi l'insolvenza dei proprietari riguarda sia le spese condominiali che i mutui accesi negli anni 2004-2007, per l'acquisto dell'appartamento. Con l'arrivo della crisi economica e la conseguente perdita del lavoro, i proprietari non sono più stati in grado di pagare le spese: in due casi i condomini hanno avviato il procedimento per il recupero delle spese con la conseguente messa all'asta degli appartamenti, andata tuttavia deserta per ben due volte nel primo caso ed una volta nel secondo. Oltre a ciò va considerato che in entrambi i casi gli appartamenti risultano gravati da una ipoteca di molto superiore al valore commerciale degli immobili, a favore della banca che ha erogato il prestito per l'acquisto e quindi i condomini non riusciranno a recuperare le morosità.

Bangladeshi morosi, fra problemi economici e strategie migratorie

Provare a comprendere le principali questioni che stanno alla base della morosità se non di tutti per lo meno di molti stranieri, in particolare di casi documentati di bangladeshi neo-proprietari, permette di affermare che alcuni problemi locali e condominiali della Cita sono causati da fattori strutturali e comunque "sovradeterminati".

Come menzionato, degli 89 appartamenti della Cita di proprietà di stranieri a fine 2010, 37 sono di bangladeshi e 20 di cinesi⁵³. Dalle visure catastali, dei 36 appartamenti di proprietà di bangladeshi, 27 sono di soli uomini, 6 sono di un solo proprietario, 14 in comproprietà fra due persone e 7 fra tre. Nei rimanenti 9 casi troviamo 6 in comproprietà fra un uomo ed una donna, 2 fra due uomini ed una donna e 1 fra due uomini e due donne. Si tratta di comproprietà fra coppie sposate, nei primi 6 casi, fra una coppia con un altro parente o con altra coppia nei due rimanenti. Sulla base di queste informazioni e delle interviste condotte attraverso il lavoro di ricerca si possono costruire alcune ipotesi sulle strategie di acquisto.

Il primo elemento rilevante è la scarsa presenza fra i proprietari di donne che appaiono solo come comproprietarie, nel 25% dei casi. Questo fatto è quasi sicuramente imputabile alla pressoché nulla partecipazione al mercato del lavoro delle donne bangladeshi che vivono attualmente a Venezia ed al fatto che le donne adulte bangladeshi arrivano in Italia grazie al ricongiungimento familiare, procedimento che viene avviato dal marito molto spesso proprio successivamente all'acquisto di un appartamento.

⁵³ Fra i cinesi non si riscontrano casi di morosità.

Il secondo rinvia alla presenza di due comproprietari maschi nel maggior numero dei casi (14), e di una quota rilevante di 3 comproprietari (7), sempre uomini. Dalle interviste e da lavori di ricerca anteriori (Marzadro, 2003 e 2004) è possibile affermare che fra i comproprietari bangladeshi vi sono sia parenti stretti che altri senza legami di parentela o amicali di vecchia data. Persone che si sono conosciute in Italia. I maschi adulti comproprietari, nel caso della Cita, sono in media piuttosto giovani, con una età compresa, all'atto dell'acquisto, fra i 30 e i 40 anni e contratti di lavoro a tempo indeterminato.

In moltissimi casi i bangladeshi, come migranti economici di altri paesi, durante i primi anni del loro processo migratorio cercano di inviare denaro in Bangladesh per saldare debiti contratti, per poter emigrare e aiutare la famiglia, tendenzialmente allargata, a migliorare le condizioni economiche. Questo contesto generale, proprio non soltanto dell'immigrazione bangladeshi attuale in Italia ed a Venezia, è un quadro ricorrente nella storia delle migrazioni moderne e contemporanee. Vale la pena richiamarlo nel caso della Cita per il fatto che gli intervistati dichiarano che all'atto di acquisto, pur essendo in Italia da periodi compresi fra i 5 ed i 10 anni, non disponevano di un capitale iniziale da destinare all'acquisto. I neo-comproprietari bangladeshi hanno avuto accesso all'acquistato grazie all'accensione di mutui a tassi variabili, per l'intero valore dell'appartamento acquistato, talvolta chiedendo anche una quota in più che è servita per pagare i diritti di agenzia, le spese notarili e relizzare qualche lavoro di manutenzione straordinaria e/o acquistare alcuni mobili. Gli istituti di credito hanno concesso i mutui calcolando la capacità di indebitamento in base alla busta paga degli acquirenti, ed avendo come garanzia il solo valore dell'immobile. La possibilità di ottenere prestiti del genere è un fattore fondamentale che fino alla fine del 2008 ha permesso a molti stranieri di accedere al mercato dell'acquisto e non solo delle locazioni.

Va considerato poi che, a causa della legislazione italiana in materia di immigrazione, la stabilità abitativa è elemento necessario per poter avviare la pratica di ricongiungimento familiare. Per i bangladeshi in particolare, l'acquisto di un alloggio è però spesso anche un'occasione per tornare in Bangladesh, visitare la famiglia di origine e pianificare il proprio matrimonio.

Alla Cita sono state sollevate due questioni da alcuni "abitanti storici", sia del settore privato o ex INPDAP, quindi neo-proprietari. La prima è il sovraffollamento di alcuni appartamenti abitati da stranieri ed un certo turn-over di persone negli stessi. La seconda

è il mancato pagamento delle spese condominiali da parte di alcuni, in particolare stranieri (ma non solo).

Come si è sottolineato, la maggior parte degli appartamenti è di dimensioni medio-grandi (5–7 vani). Nonostante questi appartamenti abbiano quasi 40 anni, e non sempre siano stati fatti adeguati lavori di manutenzione, le loro dimensioni e le condizioni di abitabilità permettono di ottenere agevolmente un certificato di idoneità alloggiativa⁵⁴ e di procedere alla registrazione anagrafica di 6 o anche più adulti⁵⁵. In altre parole gli appartamenti della Cita permettono piuttosto agevolmente a due o tre nuclei familiari da un lato di poter rispettare le regole imposte dalle leggi sull'immigrazione per abitare, dall'altro di co-abitare in situazioni che non si possono definire di sovraffollamento.

Fra la data del rogito e l'arrivo di mogli e figli può passare un tempo variabile da qualche mese fino a più di un anno. Fenomeni di sovraffollamento e turn over di uomini adulti sono in gran parte riconducibili a questo periodo di transizione nel quale si iniziano a pagare le rate del mutuo e le spese accessorie, ma non c'è da parte dei neoproprietari una reale necessità di usufruire di tutto lo spazio disponibile che viene quindi subaffittato a connazionali, pratica che non è di per sé un reato.

Come segnala un'intervistata, assistente sociale che si occupa di immigrazione ed abitante della Cita, il progressivo arrivo di mogli e figli ricongiunti ha portato ad una diminuzione sia del numero di inquilini che del turn over. Di fatto, se si passeggia per il quartiere oggi, in periodi di bella stagione ed in orari pomeridiani, ciò che si nota subito è la grande presenza di giovani mamme che accompagnano a giocare i figli pre-adolescenti e gruppi di adolescenti che giocano fra di loro. Fra queste donne e questi minori le presenze più significative sono bangladeshi e cinesi.

Inoltre, non va dimenticato che il riferimento è a nuclei familiari monoreddito dove è solo il marito a lavorare e quindi la divisione della rata mensile del mutuo e delle spese accessorie fra due o tre comproprietari permette ad ogni nucleo co-abitante di contenere il costo casa che sarebbe insostenibile da parte di un solo proprietario/lavoratore con livelli di reddito medi e medio-bassi⁵⁶.

⁵⁴ Documento indispensabile sia per avviare una pratica di ricongiungimento familiare che per ottenere il permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo (alias Carta di Soggiorno).

⁵⁵ Per un approfondimento sull'idoneità alloggiativa vedere: G. Bonesso e M. Bettin, Comune di Venezia. Idoneità dell'alloggio e autonomie locali

www.politichesociali.provincia.venezia.it/upload/Pubblicazioni/00000017/RelazioneinterventoBonesso.ppt (pagina consultata in data 4/06/2011)

⁵⁶ Fra i bangladeshi troviamo anche un certo numero di lavoratori in proprio, principalmente piccoli commercianti che molto probabilmente hanno livelli di reddito più alti e maggiore capacità di spesa. Dalle

Il mancato pagamento delle spese condominiali da parte di alcuni nuovi abitanti stranieri ed il sovraffollamento sono quindi principalmente riconducibili alla disoccupazione causata dalla crisi economica ed alla necessità di contenere il “costo casa”.

Politiche nazionali e problemi locali

La cartolarizzazione ed il conseguente abbandono della Cita da parte di molti abitanti storici hanno scardinato fragili equilibri, dentro i quali anche i due principali attori collettivi (la Parrocchia ed il Comitato) hanno ricevuto duri colpi e di fatto si trovano oggi in una fase di “semi-inattività”. Invecchiamento della popolazione, cartolarizzazione, crisi dei due attori collettivi e nuova e consistente presenza di immigrati di prima generazione con i quali esiste una tangibile difficoltà di comunicazione (non generalizzata ma molto estesa) mostrano che la Cita si trova in una fase che può essere letta come “multiculturalismo quotidiano”, con gruppi diversi che convivono separatamente, cercando di minimizzare reciprocamente le occasioni di interazione.

Prendendo alcuni aspetti della nuova immigrazione si potrebbe ipotizzare di trovarsi di fronte ad una situazione per certi versi paragonabile a quella che l'area ha vissuto negli anni '70 quando la diversità socio-culturale era la regola. Forse all'epoca la Cita era un semplice complesso di edifici in cui abitavano quasi mille famiglie che con il tempo hanno trasformato questa sommatoria di appartamenti in un quartiere passando attraverso tutte le vicende descritte.

Tuttavia, il passato rimane passato e la storia della Cita, caratterizzata sin dagli anni '70 da campagne per il diritto alla casa e per la tutela dei salari dei lavoratori dal “costo casa”, è stata sepolta dalla cartolarizzazione.

Il mancato pagamento, parziale o totale, delle spese condominiali da parte di alcuni è oggi un vero problema per tutti gli altri e non più un fatto attorno al quale creare contestazione e/o solidarietà collettiva, come accadeva in passato per l'inquilinato INPDAP. Le tensioni e i conflitti di oggi su questo spinoso tema non portano affatto alla formazione di gruppi coesi o eventuali fazioni che dissentono fra loro ma che non si contrappongono. Il rischio è quello di divisioni piuttosto nette e fortemente contrapposte fra “italiani che pagano e stranieri che non pagano”. Anche in questo caso però, la ricerca mette in evidenza che non ci si trova di fronte ad una situazione generalizzata, ma varia da caso a caso.

visure catastali si evince infatti che 6 appartamenti sono stati acquistati da proprietari singoli, sempre uomini. In altri 4 casi, di appartamenti acquistati fra 2 o 3 soci, uno dei comproprietari ha acquistato dagli altri, dopo un periodo di 2-4 anni, le rispettive quote.

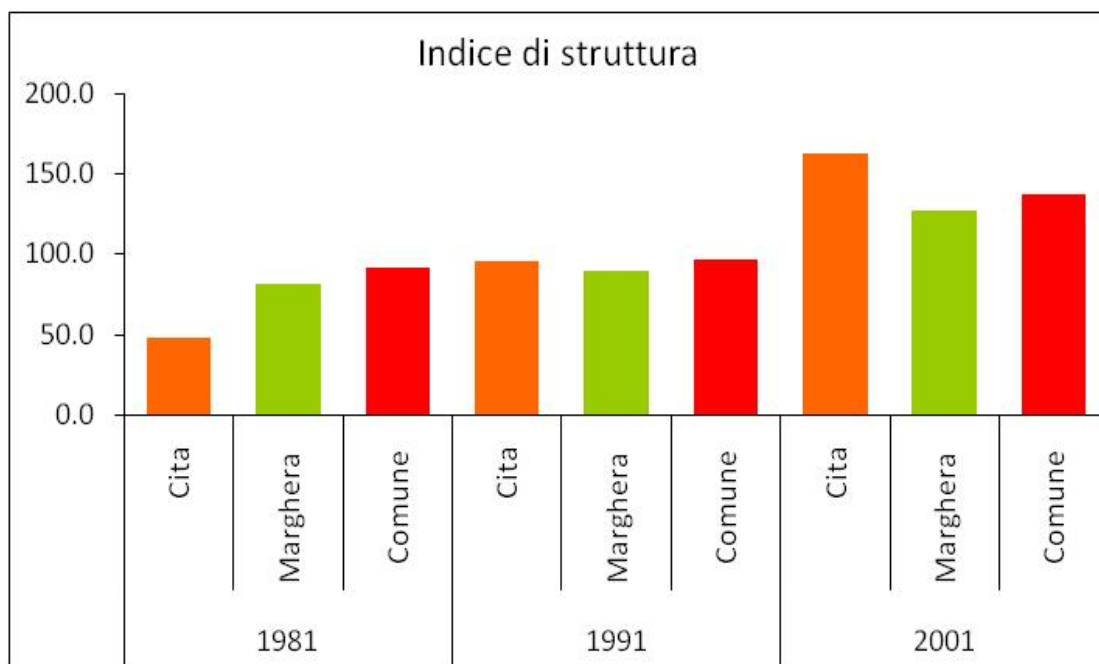
La politica nazionale di dismissione del patrimonio abitativo degli Enti previdenziali ha aumentato i casi di disagio abitativo anche alla Cita. Circa 100 famiglie sono state espulse, ed una parte di queste ha dovuto chiedere aiuto al Comune. Alle famiglie espulse se ne sono sostituite altre, in buona parte straniere, una quota delle quali, a causa principalmente della crisi economica sopraggiunta alla fine del processo di cartolarizzazione, si trova già nella situazione di dover chiedere aiuto alle istituzioni pubbliche locali. La Cita è un esempio di come una politica nazionale che tende a risolvere un problema dello Stato centrale può avere delle ricadute a livello locale non semplici da gestire e causare delle tensioni sociali che, a loro volta, possono ripercuotersi sulla scena politica nazionale.

Appendice demografica

La Cita attraverso i Censimenti: 1981 – 1991 – 2001

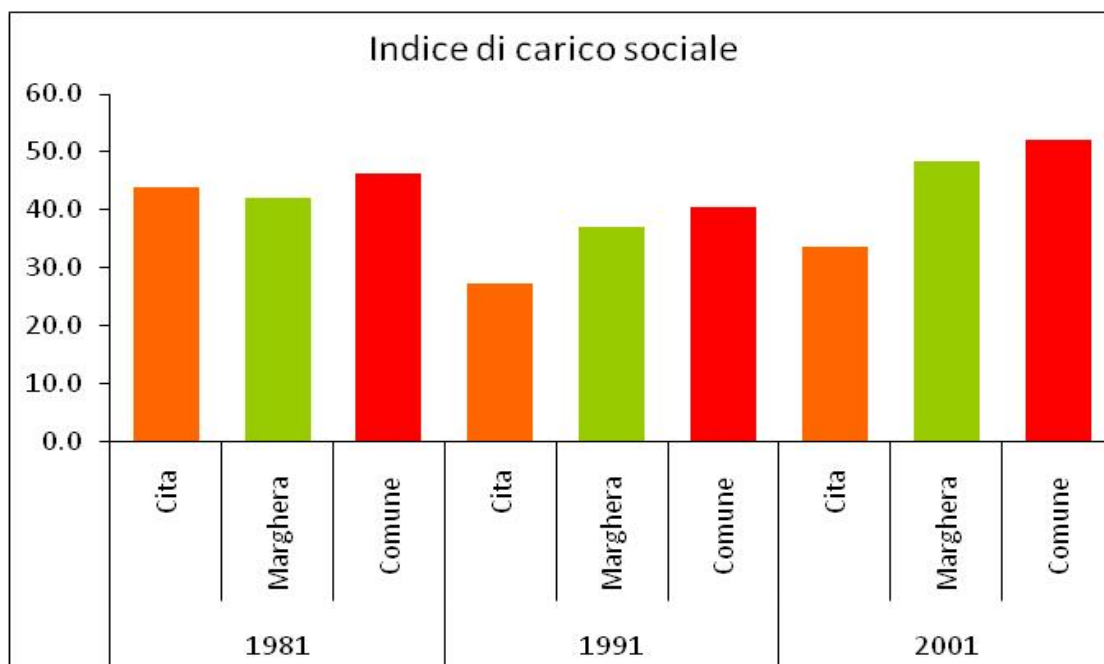
L'invecchiamento della popolazione residente

			Indice di struttura % (P40-64/P15-39)					
1981			1991			2001		
Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
48.0	81.8	92.1	95.6	89.6	96.9	163.0	127.4	137.6



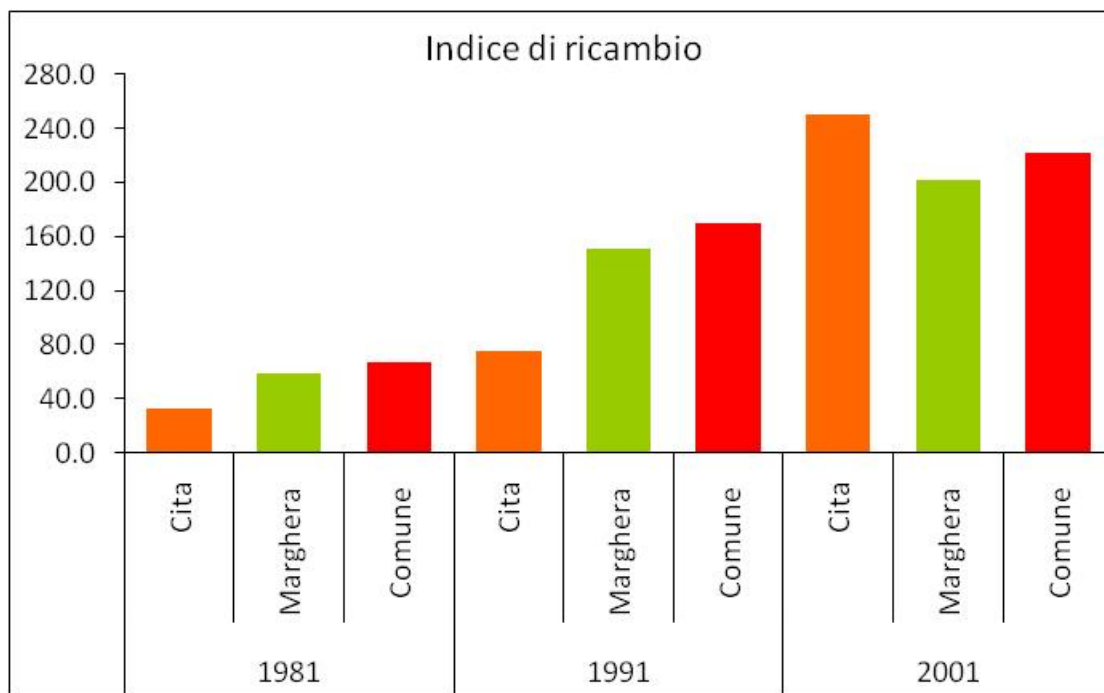
Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie.

Indice di carico sociale % (P0-14+P65e+/P15-64)								
1981			1991			2001		
Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
44.0	42.0	46.2	27.3	36.9	40.4	33.5	48.4	52.2



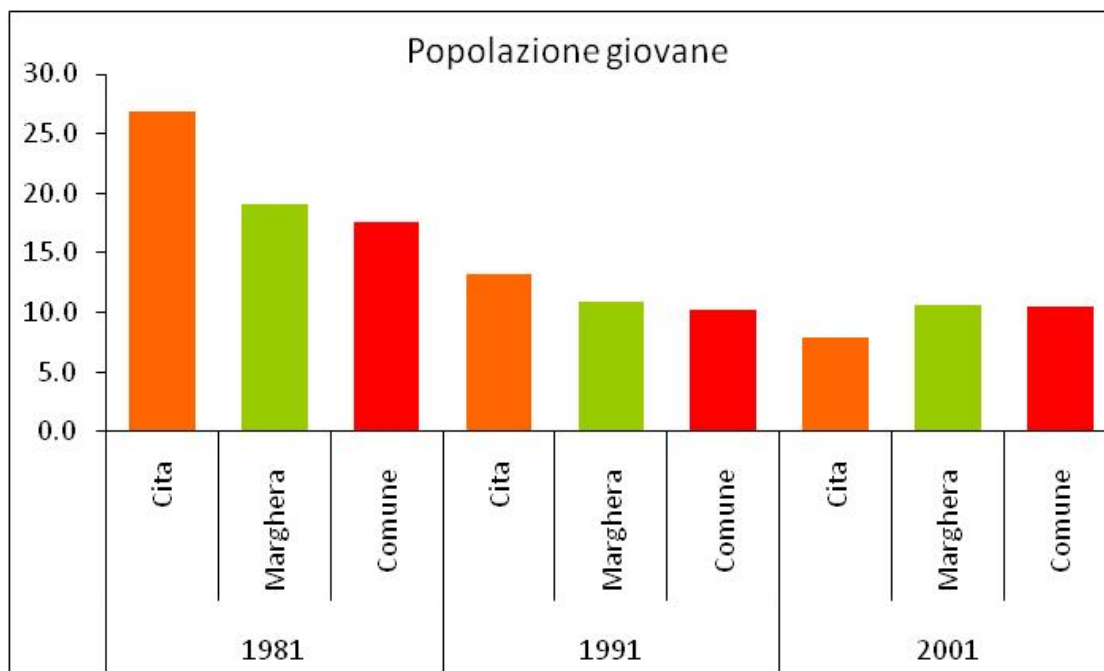
Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie.

			Indice di ricambio % (P60-64/P10-14)					
1981			1991			2001		
Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
33.2	58.8	67.1	75.6	151.3	169.3	250.0	202.2	221.6



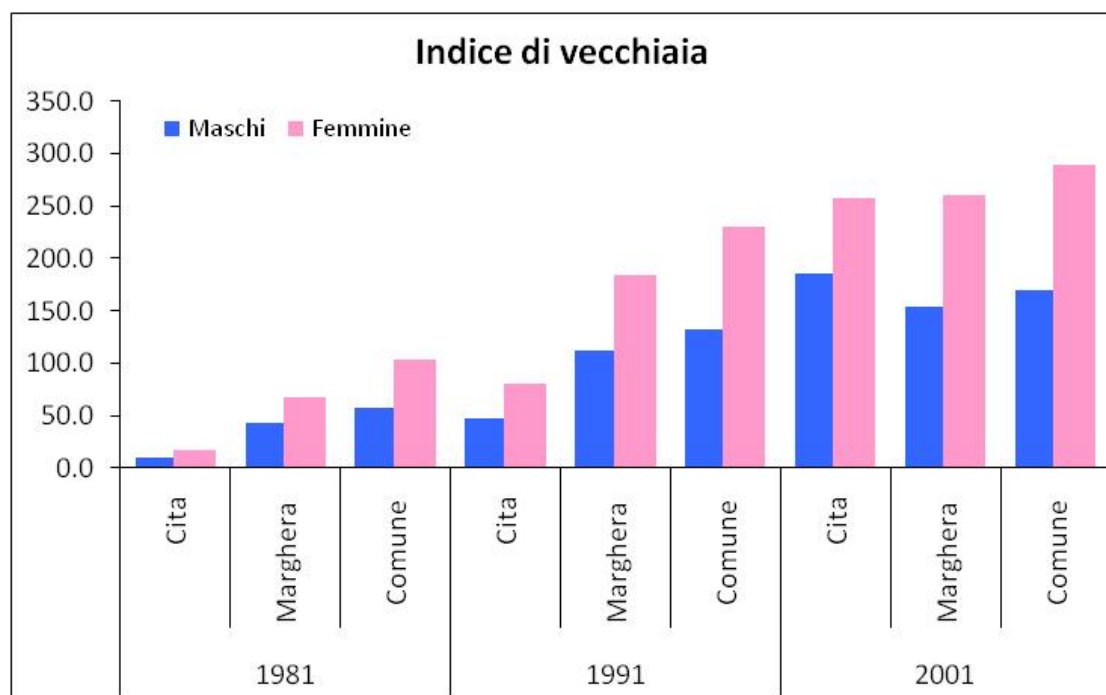
Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie.

			Popolazione giovane % (P0-14/Ptot)					
1981			1991			2001		
Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
265.1	245.6	283.3	13.2	10.9	10.3	7.8	10.7	10.5



Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie.

			Indice di vecchiaia M e F % (P65e+/P0-14)					
1981			1991			2001		
Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
10.1	43.1	58.1	47.0	111.5	132.7	185.1	154.3	170.3
17.7	67.7	103.3	80.3	183.5	230.3	256.8	260.7	289.8



Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie.

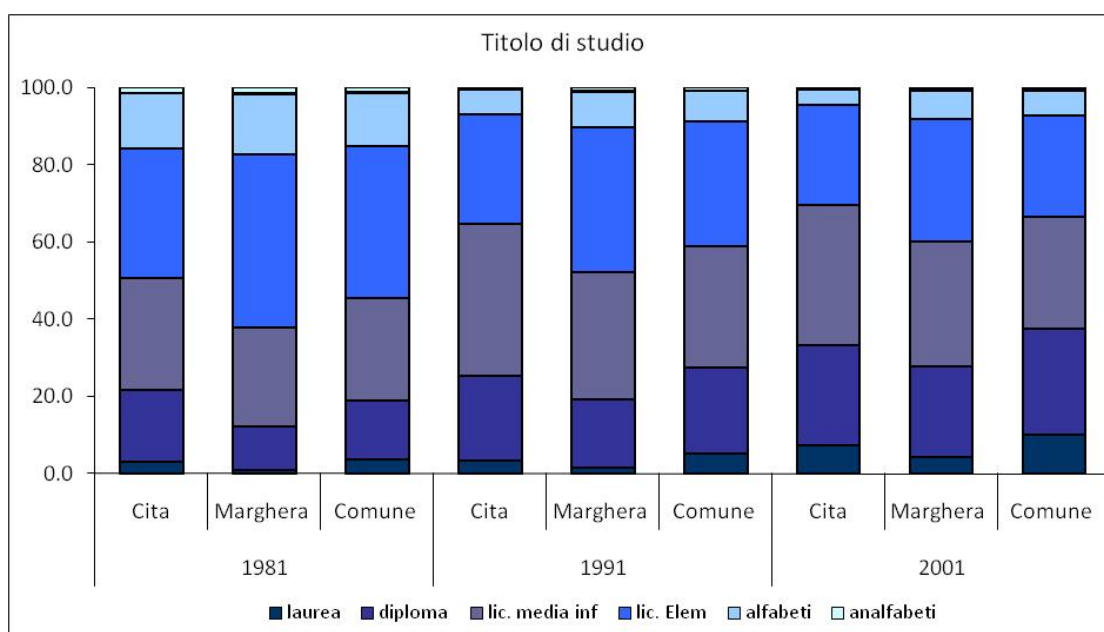
Il livello di istruzione

	1981								
	Maschi			Femmine			M+F		
	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
laurea	60	256	7965	40	113	4386	100	369	12351
diploma	324	2059	26266	226	1547	23894	550	3606	50160
lic. media inf.	477	4579	45941	397	3652	41663	874	8231	87604
lic. elem.	432	6556	55778	574	7922	73879	1006	14478	129657
alfabeti s. t.	197	2056	18611	230	2987	27164	427	5043	45775
analfabeti	19	157	1289	21	294	2409	40	451	3698
totale	1509	15663	155850	1488	16515	173395	2997	32178	329245

	1991								
	Maschi			Femmine			M+F		
	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
laurea	59	328	9654	47	213	6503	106	541	16157
diploma	366	2824	33932	287	2466	32529	653	5290	66461
lic. media inf.	612	5413	48835	558	4501	44889	1170	9914	93724
lic. elem.	348	4813	39030	494	6472	57237	842	11285	96267
alfabeti s. t.	78	994	8603	108	1749	14557	186	2743	23160
analfabeti	3	93	715	6	183	1361	9	276	2076
totale	1466	14465	140769	1500	15584	157076	2966	30049	297845

	2001								
	Maschi			Femmine			M+F		
	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
laurea	83	663	13984	97	620	12852	180	1283	26836
diploma	353	3484	36077	280	3103	34906	633	6587	70983
lic. media inf.	459	5029	38798	420	4150	36460	879	9179	75258
lic. elem.	248	3613	26192	387	5305	41817	635	8918	68009
alfabeti s. t.	37	739	6512	59	1352	10355	96	2091	16867
analfabeti	4	62	436	1	101	774	5	163	1210
totale	1184	13590	121999	1244	14631	137164	2428	28221	259163

	M+F %								
	1981			1991			2001		
	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
laurea	3.3	1.1	3.8	3.6	1.8	5.4	7.4	4.5	10.4
diploma	18.4	11.2	15.2	22.0	17.6	22.3	26.1	23.3	27.4
lic. media inf.	29.2	25.6	26.6	39.4	33.0	31.5	36.2	32.5	29.0
lic. elem.	33.6	45.0	39.4	28.4	37.6	32.3	26.2	31.6	26.2
alfabeti s. t.	14.2	15.7	13.9	6.3	9.1	7.8	4.0	7.4	6.5
analfabeti	1.3	1.4	1.1	0.3	0.9	0.7	0.2	0.6	0.5



Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie.

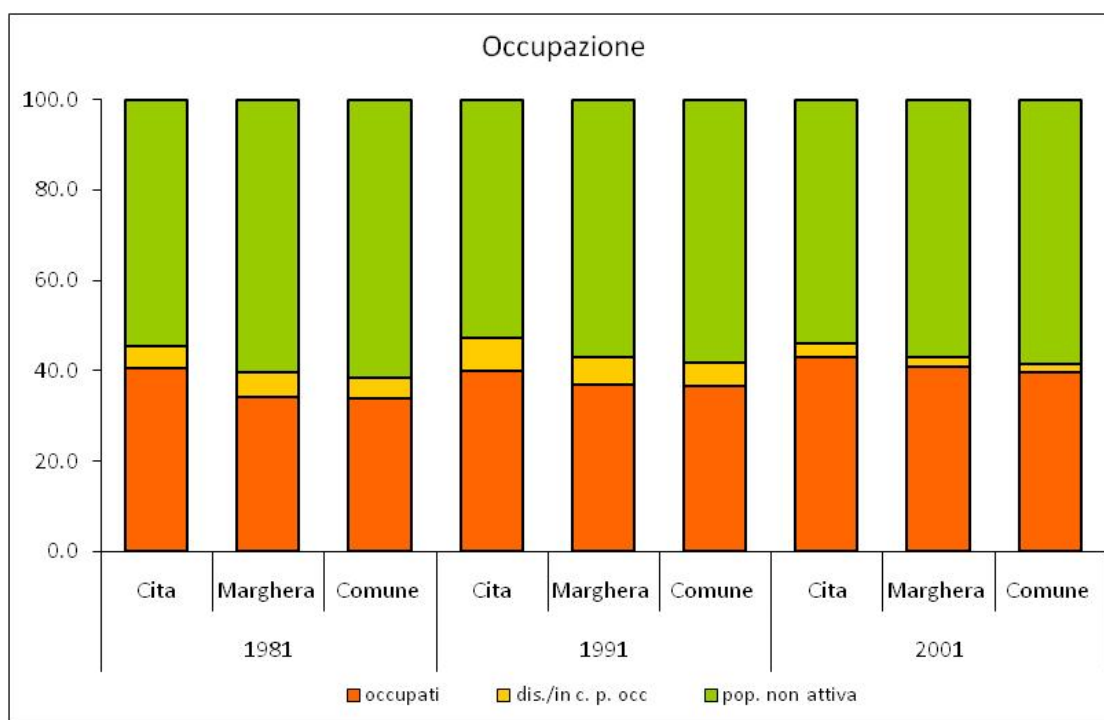
La popolazione economicamente attiva

	1981								
	Maschi			Femmine			M+F		
	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
occupati	910	8482	82252	441	3243	35534	1351	11725	117786
dis./in c. p. occ	82	937	7984	81	916	7638	163	1853	15622
pop. non attiva	688	7213	74302	1122	13255	138436	1810	20468	212738
totale	1680	16632	164538	1644	17414	181608	3324	34046	346146

	1991								
	Maschi			Femmine			M+F		
	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
occupati	802	7663	74080	436	3948	39577	1238	11611	113657
dis./in c. p. occ	105	929	7785	115	920	7906	220	1849	15691
pop. non attiva	626	6489	64961	998	11299	115113	1624	17788	180074
totale	1533	15081	146826	1549	16167	162596	3082	31248	309422

	2001								
	Maschi			Femmine			M+F		
	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
occupati	630	7323	63727	443	4764	43534	1073	12087	107261
dis./in c. p. occ	31	291	2267	39	305	2408	70	596	4675
pop. non attiva	548	6650	61620	791	10101	96374	1339	16751	157994
totale	1209	14264	127614	1273	15170	142316	2482	29434	269930

	M+F %								
	1981			1991			2001		
	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
occupati	40.6	34.4	34.0	40.17	37.16	36.73	43.23	41.06	39.74
dis./in c. p. occ	4.9	5.4	4.5	7.14	5.92	5.07	2.82	2.02	1.73
pop. non attiva	54.5	60.1	61.5	52.69	56.93	58.20	53.95	56.91	58.53

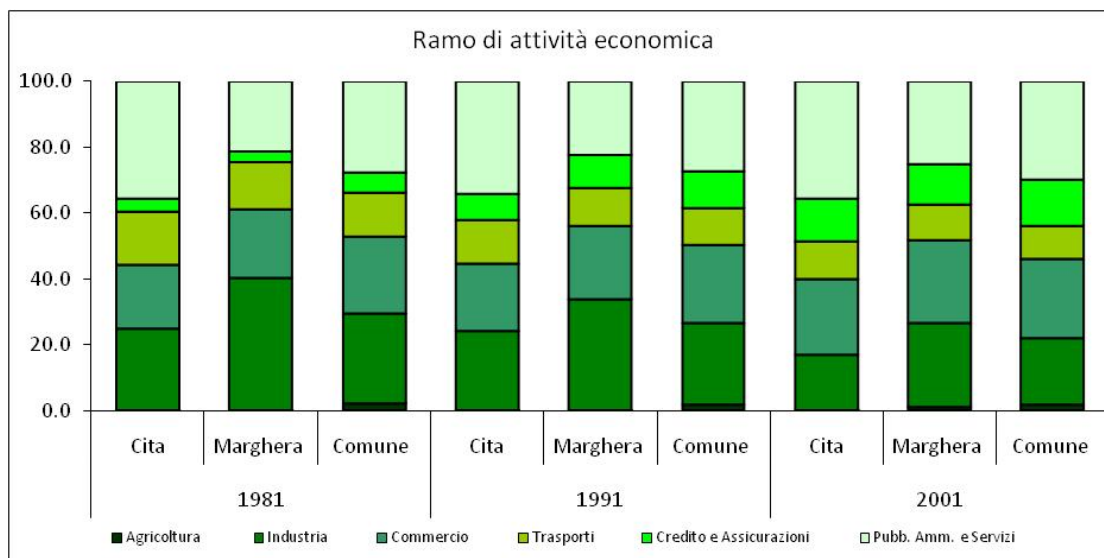


Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie.

Il ramo di attività economica

	1981			1991			2001		
	M+F			M+F			M+F		
	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
Agricoltura	8	69	2493	3	82	2107	7	86	1567
Industria	344	4870	33771	319	4129	29725	172	2914	21649
Commercio	278	2573	28678	273	2805	28856	247	2884	26245
Trasporti	229	1784	16525	180	1425	13621	123	1222	10765
Credito, ass., al.	58	398	7369	108	1239	13352	141	1407	15115
Pubb. amm. e serv.	510	2600	34214	458	2801	33235	380	2850	31920
totale	1427	12294	123050	1341	12481	120896	1070	11363	107261

	1981			1991			2001		
	M+F %			M+F %			M+F %		
	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
Agricoltura	0.6	0.6	2.0	0.2	0.7	1.7	0.7	0.8	1.5
Industria	24.1	39.6	27.4	23.8	33.1	24.6	16.1	25.6	20.2
Commercio	19.5	20.9	23.3	20.4	22.5	23.9	23.1	25.4	24.5
Trasporti	16.0	14.5	13.4	13.4	11.4	11.3	11.5	10.8	10.0
Credito, ass., al.	4.1	3.2	6.0	8.1	9.9	11.0	13.2	12.4	14.1
Pubb. amm. e serv.	35.7	21.1	27.8	34.2	22.4	27.5	35.5	25.1	29.8

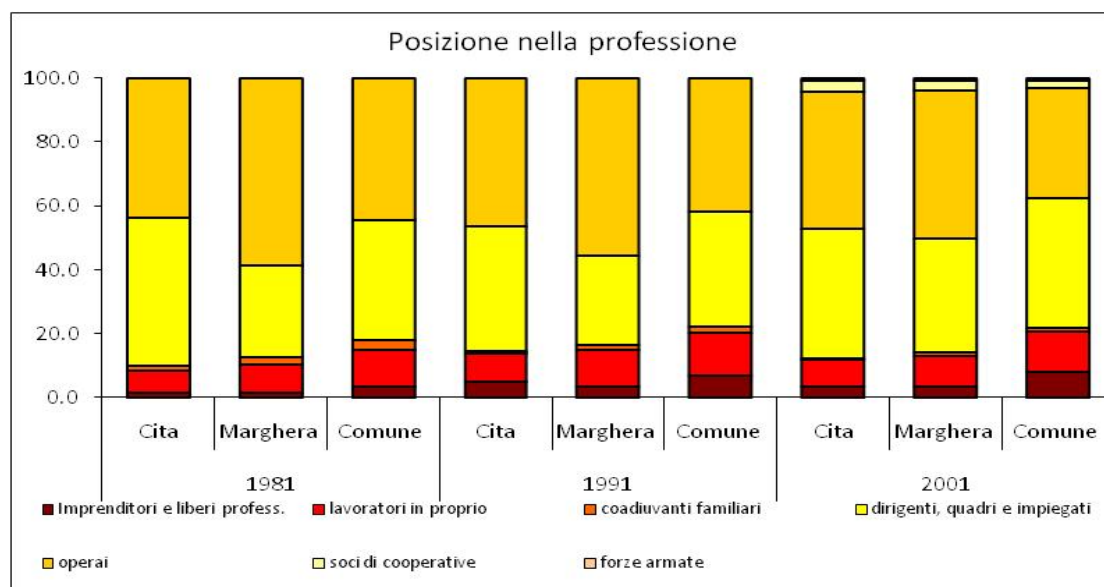


Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie.

La posizione nella professione

	1981			1991			2001		
	M+F			M+F			M+F		
	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
Imprend. e lib. prof.	25	200	4126	67	421	8557	39	420	8586
lav. in proprio	98	1096	14431	121	1471	15961	91	1068	13502
coadiuvanti fam.	23	264	3504	10	187	2330	4	117	1302
dirig., quadri e imp.	658	3554	46551	523	3474	43536	433	4069	43686
operai	623	7180	54438	620	6928	50512	459	5245	36788
soci di coop.							10	91	859
forze armate							34	353	2538
totali	1427	12294	123050	1341	12481	120896	1070	11363	107261

	1981			1991			2001		
	M+F %			M+F %			M+F %		
	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune	Cita	Marghera	Comune
Imprend. e lib. prof.	1.8	1.6	3.4	5.0	3.4	7.1	3.6	3.7	8.0
lav. in proprio	6.9	8.9	11.7	9.0	11.8	13.2	8.5	9.4	12.6
coadiuvanti fam.	1.6	2.1	2.8	0.7	1.5	1.9	0.4	1.0	1.2
dirig., quadri e imp.	46.1	28.9	37.8	39.0	27.8	36.0	40.5	35.8	40.7
operai	43.7	58.4	44.2	46.2	55.5	41.8	42.9	46.2	34.3
soci di coop.							3.2	3.1	2.4
forze armate							0.9	0.8	0.8



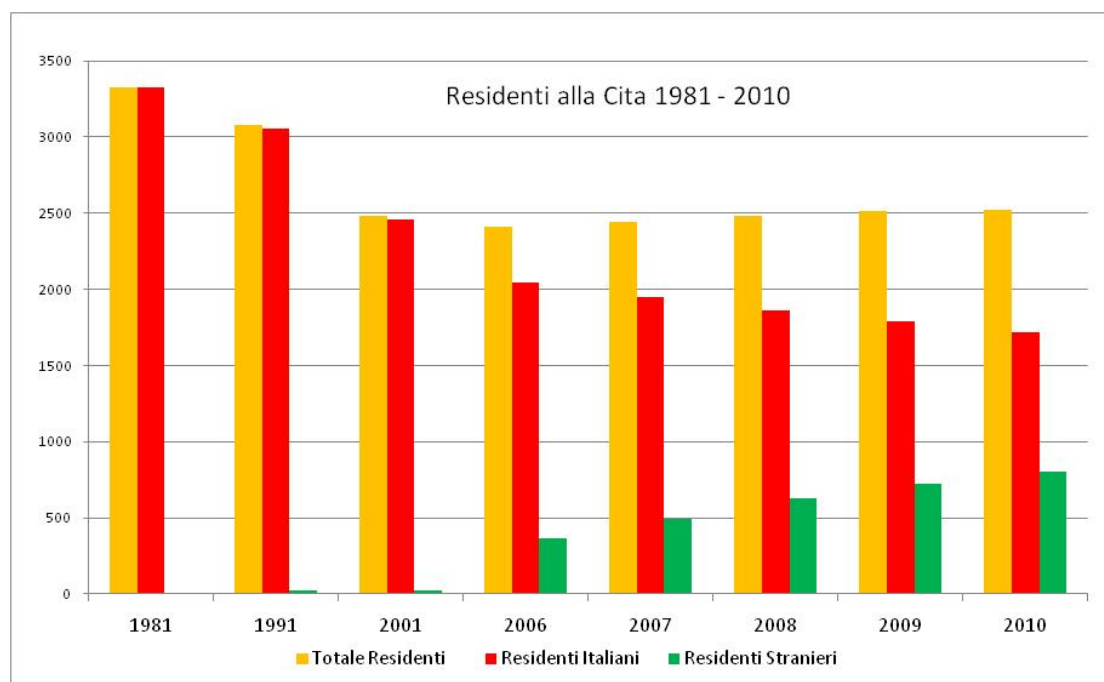
Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie.

L'immigrazione internazionale

	Popolazione residente nel comune di Venezia 1981 - 2010							
anno	1981	1991	2001	2006	2007	2008	2009	2010
pop. res. tot.	339,408	302,418	274,168	268,934	268,993	270,098	270,801	270,884
pop. res. italiana	339,408	301,024	268,340	251,975	249,060	246,170	243,949	241,603
pop. res. stran. tot.	n. r.	1,394	5,828	16,959	19,933	23,928	26,852	29,281

	Popolazione residente a Marghera 1981 - 2010							
anno	1981	1991	2001	2006	2007	2008	2009	2010
pop. res. tot.	34,583	31,342	28,166	28,272	31,732	28,477	28,664	28,763
pop. res. italiana	34,583	30,746	27,548	25,372	28,301	24,378	24,022	23,671
pop. res. stran. tot.	n. r.	596	618	2,900	3,431	4,099	4,642	5,092

	Popolazione residente nel quartiere Cita 1981 - 2010							
anno	1981	1991	2001	2006	2007	2008	2009	2010
pop. res. tot.	3324	3082	2498	2408	2443	2486	2516	2523
pop. res. italiana	3324	3058	2477	2046	1947	1860	1792	1719
pop. res. stran. tot.	n. r.	24	21	362	496	626	724	804



Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia.

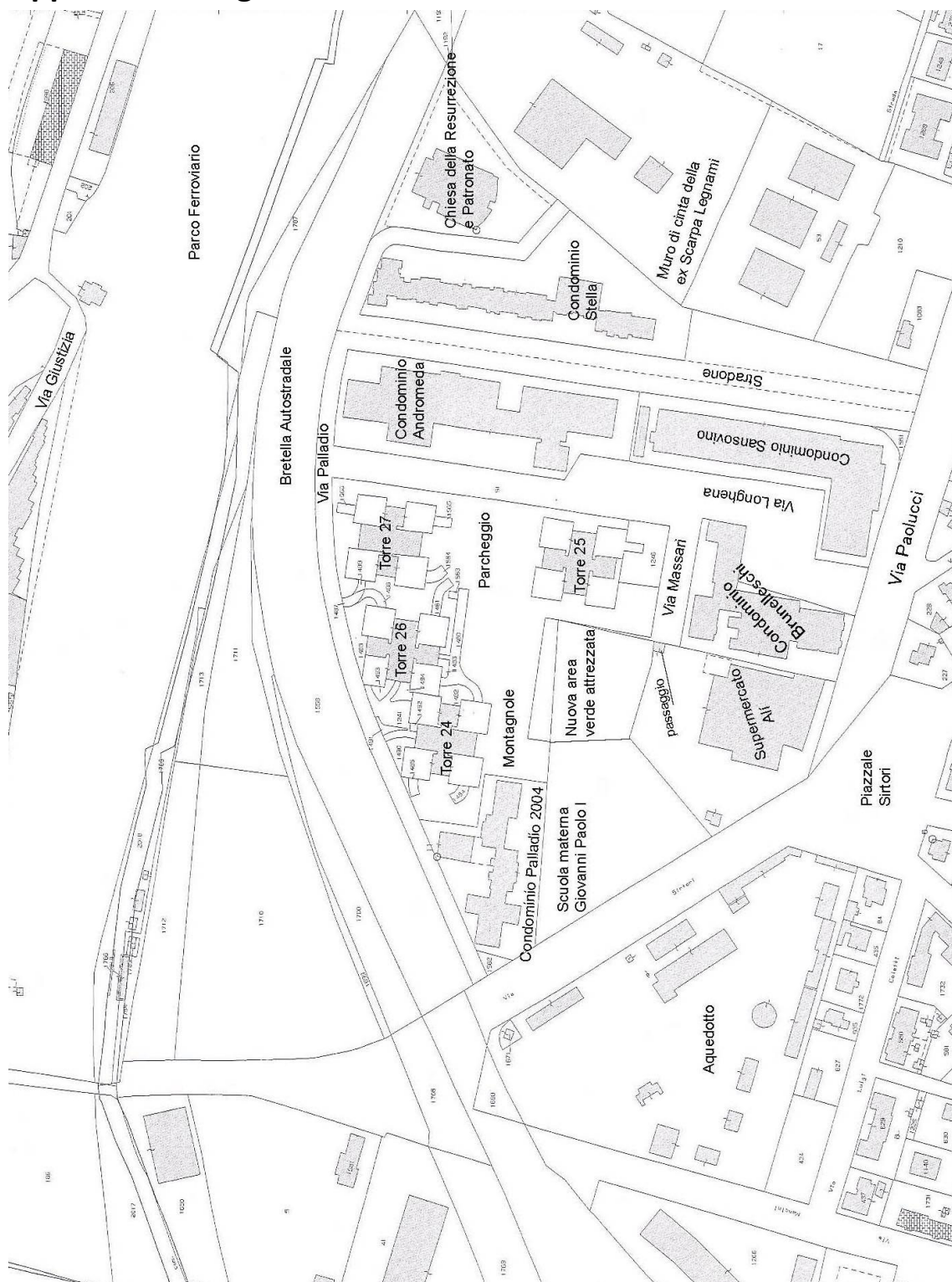
	Popolazione residente a fine 2010					
	Comune		Marghera		Cita	
Italiani	241,603	89,2%	23,671	82,3%	1,719	68,1%
Stranieri	29,281	10,8%	5,092	17,7%	804	31,9%
Totale	270,884	100%	28,763	100%	2,523	100%

Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia.

	Principali nazionalità dei residenti stranieri nel quartiere Cita nel periodo 2006 - 2010									
	2006		2007		2008		2009		2010	
paesi	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
Bangladesh	168	46,4	237	47,8	300	47,9	357	49,3	389	48,4
Cina Popolare	41	11,3	53	10,7	73	11,7	85	11,7	121	15,0
Romania	32	8,7	58	11,7	67	10,8	66	9,1	71	8,8
Rep. di Moldova	39	10,6	46	9,2	55	8,8	63	8,7	64	7,9
Pakistan	10	2,7	13	2,6	16	2,5	16	2,2	18	2,2
Albania	9	2,4	6	1,2	14	2,2	14	1,9	14	1,7
Ucraina	9	2,4	11	2,2	12	1,9	14	1,9	13	1,6
Macedonia	2	0,4	5	1,0	5	0,8	11	1,5	12	1,5
Turchia	0	0,0	6	1,2	11	1,8	11	1,5	12	1,5
India	3	0,7	8	1,6	9	1,4	10	1,4	11	1,4
Rep. Dominicana	3	0,7	5	1,0	6	0,9	6	0,8	10	1,3
altri paesi	46	12,7	48	9,8	58	9,3	71	9,8	69	8,6
totali	362	100,0	496	100,0	626	100,0	724	100,0	804	100,0

Fonte dati ISTAT e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia, elaborazioni proprie e Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia.

Appendice fotografica



1. Mappa catastale del quartiere Cita



2. Condominio Sansovino - vista da via Paolucci



3. Incrocio fra Via Paolucci e via Longhena, ingresso del quartiere Cita.
A dx Condominio Brunelleschi e a sx Sansovino – vista da via Paolucci



4. Piazzale Sirtori con supermercato e sullo sfondo da sx:
Condominio Palladio 2004, Torre 24, 26, 27 e 25



5. Entrata al supermercato – vista da piazzale Sirtori



6. Scuola Materna Giovanni Paolo I



7. Torre dell'acquedotto – vista da piazzale Sirtori



8. Chiesa della Resurrezione



9. Patronato



10. Spazio giochi all'aperto del Patronato



11. Campo da calcio del Patronato



12. Entrata alla nuova area verde attrezzata delle Montagnole – vista da via Massari



13. Montagnole



14. Parcheggio delle Montagnole – vista da via Longhena



15. Stradone, a dx Condominio Stella – vista da Via Palladio



16. Stradone, in primo piano spazio giochi per bambini, in secondo piano da sx Condomini Sansovino e Andromeda



17. Stradone, campo da basket, a sx condomini Sansovino e Andromeda a dx condominio Stella



18. Parcheggio dello Stradone, a sx condominio Sansovino – vista da via Paolucci



19. Condominio Brunelleschi – vita da via Loghena



20. Via Longhena, a sx condominio Sansovino a dx Condominio Brunelleschi – vista da incrocio con via Massari



21. Torre 25 – vista da via Massari



22. Condominio Stella – vista da via Palladio



23. Condominio Andromeda – vista da via Longhena



24. Breccia nel muretto dello Stradone, punto di passaggio pedonale fra le due parti del quartiere attraverso uno spazio di parcheggio del condominio Andromeda



25. Parcheggio del condominio Andromeda con passaggio pedonale verso lo Stradone



26. Incrocio fra via Longhena e via Palladio, sullo sfondo barriere antirumore parallele alla bretella autostradale



27. Condominio Andromeda, targa CPDEL



38. Regione del Veneto sede dell'ARPAV, condominio Sansovino –
vista dallo Stradone



29. Farmacia ai due Angeli, condominio Sansovino –
vista da angolo fra via Paolucci e via Longhena



30. Caffè India, condominio Brunelleschi –
vista da angolo fra via Paolucci e via Longhena



31. Giornalaio, condominio Brunelleschi – vista da via Longhena



32. Negozio di detersivi, condominio Brunelleschi – vista da via Longhena



33. Pizzeria e Kebab da asporto, condominio Brunelleschi – vista da via Longhena



34. Negozio di alimentari, condominio Brunelleschi – vista da via Massari



35. Phone centre, condominio Brunelleschi – vista da via Longhena



36. Macelleria, condominio Brunelleschi – vista da via Longhena



37. Negozio di alimentari Bangla, condominio Sansovino – vista da via Longhena



38. Cartoleria, condominio Sansovino – vista da via Longhena



39. Parrucchiere unisex, condominio Sansovino – vista da via Longhena



40. Panificio, condominio Sansovino – vista da via Longhena



41. Centro di quartiere, condominio Sansovino – vista da via Longhena



42. Centro di estetica, condominio Andromeda – vista da via Longhena



43. Agenzia di amministrazioni condominiali, condominio Andromeda – vista da via Longhena



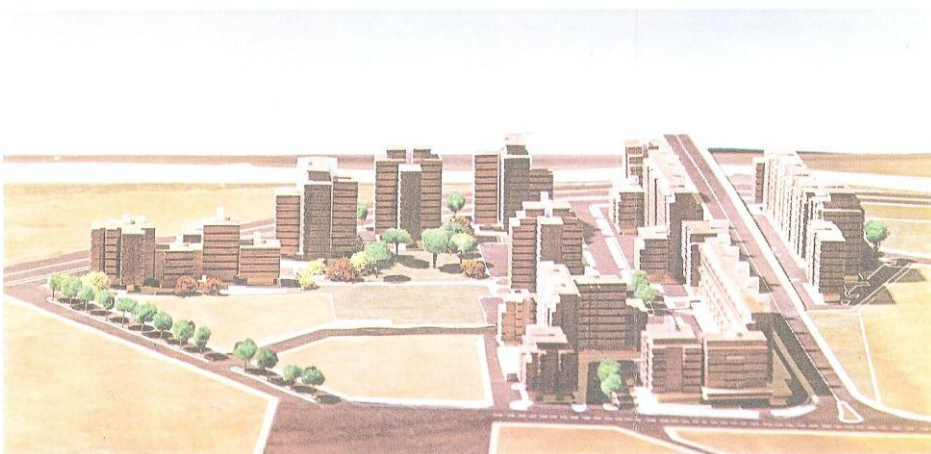
44. Calzolaio, condominio Andromeda – vista da via Longhena



45. Tabaccheria e lottomatica, condominio Andromeda – vista da via Longhena



46. Ufficio postale, condominio Andromeda – vista da via Longhena



47. Plastico del progetto del complesso residenziale Cita

Bibliografia

- Barizza S. (2000), *Marghera: il quartiere urbano*, Trieste, Alcione
- Barizza S. (2003), *Storia di Mestre, La prima età della città contemporanea*, Padova, Poligrafo
- Barizza S. (a cura di), *Marghera 2009: dopo l'industrializzazione*, Marghera, Auser
- Barizza S. e Cresco L. (a cura di) (2010), *Marghera 1917 – 2007: voci, suoni e luci tra case e fabbriche*, Marghera, Centro francescano di cultura
- Bertazzon L. e Fincati V. (2007), *Gli immigrati ed il rischio disoccupazione*, Padova, Veneto Lavoro
- Bragato S. e Colla del V. (2009), *Immigrati in-stabili. Vivere da stranieri in provincia di Venezia*, Venezia, Nuovadimansione
- Casarin M. e Saccà G. (2009), *Mestre: città nuova. Immigrazione e sviluppo di una metropoli del presente*, Venezia, Marcianum Press
- Cesareo V. e Bichi R. (2010), *Per un'integrazione possibile. Periferie urbane e processi migratori*, Milano, F. Angeli
- Comitato di Quartiere Cita (2005), *Dossier. Breve promemoria su una situazione esplosiva*, documento non pubblicato
- Della Puppa F. e Gelati F. (2010), "Il bidesh di Alte Ceccato. Immigrazione e trasformazione dei significati spaziali", in *Los quaderno. Explorations in space and society* n. 18, www.losquaderno.net
- Della Puppa, F., E. Gelati (2010) "Chi sta in piazza nella provincia (veneta) profonda? I bangladesi..." in *Molecole* n. 1, www.molecoleonline.it/2010/06/01/chi-sta-in-piazza-nella-provinciaveneta-profonda-i-bangladesi/
- Fatagaga - centro di documentazione (1989), *Bilancio di cinque anni di attività*, documento non pubblicato
- Felisati S. e Vanzo M. (1993), *Indagine conoscitiva sulla condizione giovanile (11-14 e 15-18 anni) alla zona Cita di Marghera*, ULSS 36 settore sociale, rapporto di ricerca non pubblicato
- Fincati V. (2006), *L'immigrazione in Veneto. Caratteristiche socio-demografiche e lavorative*, Padova, ORI – Italia Lavoro
- Fincati V. (2004), *Via Anelli. Processo di trasformazione di un'area urbana*, Padova, ORI
- La Cecla, F. (1998) "L'urbanistica è di aiuto alle città multietniche?" in *Urbanistica* n. 111, Roma, Inu Edizioni
- MAE e Consiglio d'Europa (2008), *Libro bianco sul dialogo interculturale. «Vivere insieme in pari dignità»*, Roma, MiBAC

Mantovan C. e Faiella F. (2011), *Il ghetto disperso. Pratiche di disgregazione e politiche abitative*, Padova, Cleup

Marzadro M. (2003), *Fatti urbani innovativi e nuove centralità. Gli immigrati e la loro immagine della città di Venezia*, Università Iuav di Venezia, Tesi di laurea in architettura

Marzadro M. (2004), *Los eslabones de la cadena migratoria. El caso de los bengalíes en Venecia*, paper presentato alla conferenza annuale del N-aerus, World Urban Forum, Barcellona, 16-17 settembre 2004 (non pubblicato)

ORI (2005), *Immigrazione in Veneto 2004*, Padova, Regione del Veneto

ORI (2006), *Immigrazione straniera in Veneto. Rapporto 2005*, Padova, Regione del Veneto

ORI (2007), *Immigrazione straniera in Veneto. Rapporto 2006*, Padova, Regione del Veneto

ORI (2008), *Immigrazione straniera in Veneto. Rapporto 2008*, Padova, Regione del Veneto

ORI (2009), *Immigrazione straniera in Veneto. Rapporto 2009*, Padova, Regione del Veneto

ORI (2010), *Immigrazione straniera in Veneto. Rapporto 2010*, Padova, Regione del Veneto

OSIV (1998), *Primo rapporto sull'Immigrazione in Veneto*, Venezia, COSES

Parra Saiani P. E al. (2010), *Per un'integrazione possibile. Processi migratori in sei aree urbane*, Milano, F. Angeli

Pellizzoni L. (a cura di) (2005), *La deliberazione pubblica*, Roma, Meltemi

Quattrocchi P., Toffoletti M., Tommasin E.V. (2003), *Il fenomeno migratorio nel Comune di Monfalcone, Il caso della comunità bengalese*, Gradisca d'Isonzo, La Grafica S.R.L.

Salzano E. (1997), "La legislazione urbanistica dal 1942 a fine secolo", in *Enciclopedia dell'architettura italiana – Il secondo Novecento*, Dal Co F.(a cura di), Milano, Electa

Sfarda R. (1996), *Ricomincio da te. Un progetto per conoscere, far conoscere e promuovere la realtà degli anziani nel quartiere Cita di Marghera*, Corso di diploma in Scienze della formazione, IAL Veneto, tesi di diploma

Siti internet consultati

<http://www.comune.venezia.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/24856>

<http://www.coses.it/masterdoc.html>

<http://www.demo.istat.it>

<http://www.eddyburg.it/>

<http://www.inpdap.it/webinternet/patrimonio/index.asp>

<http://www.osiv.provincia.venezia.it>

<http://www.report.rai.it/dl/Report/puntata/ContentItem-db3b4a44-012d-4207-9550-ce006f7495bc.html>

<http://www.venetoimmigrazione.it/Default.aspx?tabid=102>

Leggi e norme

D.L. 16 febbraio 1996, n. 104, "Attuazione della delega conferita dall'art. 3, comma 27, della legge 8 agosto 1995, n. 335, in materia di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e di investimenti degli stessi in campo immobiliare", (G.U. n. 52 del 2 marzo 1996, supplemento ordinario)

D.L. 30 giugno 1994, n. 479, "Attuazione della delega conferita dall'art. 1, comma 32, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, in materia di riordino e soppressione di enti pubblici di previdenza e assistenza" (G.U. n. 178 del 1° agosto 1994, n. 178)

L. 9 dicembre 1998, n. 431, "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" (G.U. n. 292 del 15 dicembre 1998, supplemento ordinario n. 203/L)

L. 27 luglio 1978, n. 392, "Disciplina delle locazioni di immobili urbani" (G.U. del 29 luglio 1978, n. 211)

L. 20 marzo 1975, n. 70, "Disposizioni sul riordinamento degli enti pubblici e del rapporto di lavoro del personale dipendente" (G.U. del 2 aprile 1975, n. 87)

L. 23 novembre 2001, n. 410, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare", (G.U. del 24 novembre 2001, n. 274)

L.R. 2 aprile 1996, n. 10, "Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" (BUR n. 34/1996)