

Nessun boom speculativo può risolvere il problema della casa

Un successo: la cooperativa a proprietà indivisa

Affitto ridotto del 30% nonostante la rapina dei proprietari di aree

Ma lo Stato non ha aiutato nemmeno questa parziale soluzione - Un Piano presentato agli enti locali

MILANO, 13.

Nella metropoli milanese, e di riflesso in tutta la provincia e nella regione lombarda, il problema della casa ha assunto aspetti drammatici. Basti dire che l'affitto di un appartamento per una famiglia tipo incide per il 25-50 per cento sul salario medio per rendersi conto che si è arrivati al punto di rottura. Lo sciopero generale di mercoledì proclamato dalle tre organizzazioni sindacali appunto sui problemi della casa, degli affitti, del costo della vita, è un indice della situazione di insopportabilità che il problema ha assunto per le masse popolari.

La Cooperativa muratori e cementisti di Ravenna

Costruiscono dappertutto

ma il loro potenziale non è interamente utilizzato

E' il sistema degli appalti di opere pubbliche che deve essere modificato in quanto favorisce solo l'impresa speculativa - L'unità residenziale « Nullo Baldini »: un risultato conquistato con le proprie forze

Nel Ravennate, come nell'intero territorio nazionale, dove, specie in certe zone, il fenomeno tocca punte drammatiche, il problema della casa, intesa come servizio sociale, è ancora lontanissimo dalla soluzione. L'assenza di una politica in questo campo ha creato un caos, nel quale ha avuto facile gioco la speculazione più sfrenata. La cooperazione ravennate ha sempre tenuto al centro della sua attenzione il problema e, pur nei limiti ristrettissimi che le sono stati consentiti dalla situazione generale e dal continuo tentativo di marginare, ha agito, praticamente, sulle sue sole forze.

Perseguendo questa finalità la cooperazione ravennate ha realizzato nella città di Ravenna l'unità residenziale « Nullo Baldini ». L'insediamento, oggi praticamente ultimato, è di tipo modernissimo, copre un'area di 6 ettari ed è composto di circa 350 alloggi.

Oltreché per le sue finalità sociali, la cooperazione è interessata al problema della casa sotto due aspetti: — come costruttrice (cooperativa muratori) per l'occupazione delle proprie maestranze;

— come utente (cooperativa edificatrice) per soddisfare in modo meno oneroso e più valido l'aspirazione dei singoli al possesso della casa.

Quando i due aspetti trovano un punto di fusione, come è accaduto per l'unità residenziale « Nullo Baldini », i vantaggi risultano accentuati. Infatti l'azione coordinata fra cooperativa edificatrice e cooperativa muratori e Cementisti di produzione e lavoro, nel quadro della politica della Lega provinciale cooperativa, ha consentito al singolo utente di beneficiare delle plusvalenze normalmente incamerate dal lotizzatore.

Si noti che nell'insediamento cooperativo di Ravenna la incidenza di terreno sul costo dell'abitazione è contenuta nel 15%, rispetto al 30-40% degli insediamenti a carattere speculativo.

Altri vantaggi per gli utenti, sono il maggior costo dell'abitazione, sono: un più largo superficie di verde, ampi spazi ed apposite attrezzature per i bambini, minor costo di esercizio dei servizi collettivi, nonché un soddisfacente insediamento ambientale, in accordo con i principi previsti in fase di progettazione.

L'iniziativa, validissima sotto tutti i punti di vista, potrebbe essere ripetuta, ma il suo successo non è stato fatto a caso, ma è il risultato di un impegno dell'amministrazione comunale di Ravenna, la quale dovrebbe operare considerando la cooperazione un elemento importante per l'attuazione di una politica della casa. Per le cose vanno in modo diverso ed il movimento cooperativo ha dovuto agire, oggettivamente, sulle sue sole forze.

Strettamente collegata ad una politica di sviluppo in questo campo è l'applicazione integrale del principio di non profitto. Il provvedimento, come tutti sappiamo, resta inasprito, ai pari di tanti altri, da una serie di ostacoli eliminabili solo con una precisa volontà politica.

Parlando del problema della casa si è puntato il dito sulla marginalizzazione della cooperazione, rilevandone l'aspetto negativo, ma la cosa assume ancora maggiore gravità considerando l'intero settore dei lavori pubblici.

Il primo aspetto da mettere in evidenza è che la circolare Mancini, relativa agli appalti fra sole cooperative, resta inoperante: un fatto pieno di pesanti conseguenze tanto per lo Stato, quanto per la cooperazione. In questo modo, infatti, restano praticamente inoperanti le forze ed esperienze che la cooperazione potrebbe mettere a disposizione dello Stato, mentre non può essere tacito che la cooperazione, la quale non persegue finalità speculative, offre più serie garanzie nell'esecuzione dei lavori e dà assoluta sicurezza per quanto concerne il trattamento economico delle maestranze occupate e per la loro tutela previdenziale.

In conclusione, che non può rinunciare ai suoi principi sociali, si trova in difficoltà a dover gareggiare negli appalti con ditte, le quali, per essere competitive, non possono non essere tacite che la cooperazione, la quale non persegue finalità speculative, offre più serie garanzie nell'esecuzione dei lavori e dà assoluta sicurezza per quanto concerne il trattamento economico delle maestranze occupate e per la loro tutela previdenziale.

Una dimostrazione degli effetti negativi per la cooperazione, risultante da questo stato di cose, è la mole di lavori pubblici assegnati negli ultimi mesi. Il primo appalto, per la costruzione di un complesso di alloggi, è stato assegnato a una ditta privata. Il secondo appalto, per la costruzione di un complesso di alloggi, è stato assegnato a una ditta privata. Il terzo appalto, per la costruzione di un complesso di alloggi, è stato assegnato a una ditta privata.

Questo accade perché manca una precisa volontà politica: così, mentre forse notevoli risorse finanziarie, la programmazione non sa ed il Paese, stretto nella morsa dei suoi problemi in soliti, segna il passo.

Paris Tachet

Oggetti di 3 milioni di stanze-anno

Cadute tutte le previsioni del Piano quinquennale - L'intervento pubblico è inferiore al 1951 - Migliaia di miliardi spesi, ma in gran parte non servono a costruire case ma a pagare rendite e profitti speculativi

Il ruolo della cooperazione

Proposte ai poteri pubblici

Fra i temi trattati dal XXVII Congresso della Lega nazionale cooperative è in tutto dello scorso aprile, un particolare rilievo ha avuto quello del ruolo della cooperazione nel campo economico e della sua funzione sociale e ideale. Un ruolo moderno, si è detto, che faccia della cooperazione un fattore protagonista di un nuovo e democratico assetto sociale, allargando il suo spazio d'azione e le sue prospettive, in relazione al carattere che hanno assunto oggi i rapporti di produzione e sociali a seguito dello sviluppo del capitalismo monopolistico nelle sue forme più avanzate.

Fra le cooperative delle varie categorie industriali, 1271 sono associate alla Lega, con una capacità imprenditoriale complessiva di 150 miliardi annui. Quelle che lavorano nel settore dell'edilizia e delle attività affini, con i loro consorzi rappresentano una grande forza imprenditoriale e sociale, di elevata esperienza e capacità tecnica fondata sull'autogestione operaia.

Nell'ultimo decennio la nuova fase di sviluppo capitalistico ha investito, pur con dei limiti, anche il settore dell'edilizia, ove si è verificato un aumento sensibile della produttività in relazione ad un costante aumento dell'investimento per ogni unità giornaliera impiegata, accompagnato da un aumento notevole dell'intensità del lavoro e dall'utilizzazione indiscriminata e permanente dell'illeale sistema del subappalto, attraverso il quale l'industria privata realizza notevoli risparmi sui costi di mano d'opera.

Questa fase — cui ha corrisposto, soprattutto nel campo degli appalti pubblici, la tendenza all'aumento dell'importo medio degli appalti stessi, siano essi edili, stradali o infrastrutturali — ha posto in primo piano, per le cooperative impegnate in questo settore, la necessità di realizzare a livello aziendale un'evoluzione tecnologica, produttiva e organizzativa, tale da permettere loro di operare a livello di mercato con un'efficienza notevole.

Nei complessi si può dire che le cooperative e i loro consorzi hanno saputo far fronte con successo ai processi di ristrutturazione e di riassetto del mercato, con le condizioni necessarie per assumere anche quei lavori di elevato importo che in genere consentono risultati economici più positivi, consentendo in essi sforzi tecnici notevoli e le più moderne tecniche produttive, così come nel campo della prefabbricazione edilizia nel quale operano con successo e con soluzioni d'avanguardia numerosi complessi cooperativi dell'Emilia-Romagna in particolare.

È soprattutto in questa regione, infatti, pur non dimenticando la Lombardia, la Toscana e alcune altre, che le cooperative edili ed affini sono in grado oggi di operare con un'efficienza impressa, attraverso una politica di gruppo diretta e coordinata dai consorzi di produzione e lavoro esistenti nelle varie province. Tale politica tende sempre più a perfezionarsi e ad estendere alle altre province e regioni allo scopo di giungere, anche nel settore della produzione di servizi, a realizzare quei sistemi nazionali di aziende cooperative fondate sull'autogestione dei soci, indicato dal XXVII Congresso della Lega come obiettivo fondamentale della linea di rinnovamento del Movimento cooperativo in tutti i suoi settori di attività.

I risultati ottenuti dalle cooperative nella ristrutturazione aziendale hanno richiesto notevoli investimenti, resi possibili dall'impegno dei soci sia attraverso il lavoro che con la partecipazione all'autofinanziamento dell'azienda. Note le difficoltà che la cooperazione incontra per ottenere credito agevolato, dovendo essa operare in un ambiente politico ed economico generalmente indifferente ai suoi problemi.

Ed è qui che si inserisce il discorso del ruolo del Movimento cooperativo. Ruolo che gli compete per il rilievo che esso ha saputo assumere, per suo impegno e sua capacità, nella vita del Paese, dimostrando concretamente di poter diventare, se sussorano i rapporti coi poteri pubblici a tutti i livelli, un interlocutore valido dello

Stato nella riorganizzazione di importanti settori della economia della vita sociale e democratica nazionale. Alla grande forza rappresentata dalla cooperazione di produzione e lavoro, deve pertanto essere assegnato un posto prioritario, rispetto alla grande impresa privata, nel campo dei pubblici appalti, ove essa per le sue finalità sociali, non speculativa, non ha dovuto agire, oggettivamente, sulle sue sole forze.

La cooperazione di produzione e lavoro, nella qualità di ente pubblico, di imprese affini (laterizi, infissi, impianti, ecc.), e quella di abitazione, costituita dai cittadini che aspirano ad un alloggio, possono, se collegate tra loro e se riconosciute e assecondate pienamente dallo Stato affermare il ruolo insostituibile del Movimento cooperativo di produzione e lavoro, nella attuazione di una avanzata politica della casa, in quanto strutturale sciolte dai vincoli della rendita fondiaria e dalla logica della speculazione edilizia. Politica che potrebbe soddisfare nel modo migliore i bisogni degli utenti della casa, sia in fase di progettazione che di esecuzione, coordinando e indirizzando la domanda di alloggi, progettando e realizzando direttamente gli interventi di intesa con gli enti pubblici e in diretto collegamento con gli enti locali, diventando in tal modo, due settori, gli interlocutori fondamentali dell'azione pubblica per una nuova e moderna politica sociale della casa.

Le esperienze realizzate nonostante i limiti e le insufficienze dell'azione statale, sono a tale proposito particolarmente significative. Ricorderemo qui il successo ottenuto in alcune province dell'Emilia-Romagna, e anche di altre regioni, dai programmi costruttivi realizzati in collaborazione con la cooperazione di costruzione edile e da quella di abitazione sulle aree dei piani di zona delle « 167 » concepite e realizzate al di fuori di queste aree, che hanno permesso di cedere gli alloggi ai soci ad un prezzo notevolmente inferiore a quello pagato per alloggi similari offerti sul libero mercato.

Del pari degne di nota ci sembrano le iniziative realizzate in collaborazione dalla cooperazione di costruzione edile e da quella di abitazione a proprietà indivisa, come nel caso di Milano ove è stato recentemente permesso di costruire aree comunali cedute col diritto di superficie, usufruendo inoltre di contributi comunali in conto interessi sul mutuo, permettendo alle cooperative di cedere l'uso degli alloggi ai soci a un canone di godimento molto vantaggioso rispetto agli affitti correnti.

Certo, nessuno si illude che una così alta avvenire sia una diversa politica dello Stato che faccia della casa un servizio sociale, eliminando la rendita fondiaria e la speculazione sui basi pubbliche, invertendo la tendenza speculativa che sin qui ha dominato questo settore.

Il proprio perché il movimento cooperativo non si illude su ciò che esso prende parte attiva alla lotta per un nuovo assetto sociale ed economico del nostro Paese, nel quale alla cooperazione si riconosce un ruolo di primario interesse, lotta che oggi si salda a quella che i lavoratori conducono per il rinnovo del contratto di lavoro.

A tale lotta che ripropone in forma acuta anche la soluzione del problema della casa, va tutta la solidarietà e l'impegno sociale dell'intera comunità produttiva e lavorativa, che in questi giorni sta rinnovando con le organizzazioni sindacali il suo contratto autonomo per i dipendenti delle cooperative, tale da consentire di considerare soltanto come punto di riferimento per un'azione che affronti immediatamente, con le risorse disponibili, i fabbisogni più urgenti. Una previsione dunque, di 4 milioni annui di stanze, cui ha corrisposto nei primi tre anni del quinquennio una produzione media annua di 1 milione e 70 mila stanze, attribuibile per il 92 per cento all'iniziativa privata e speculativa.

Inoltre, se si fa riferimento a un più lungo arco tempo-

rale, in ipotesi un periodo di 15-18 anni, come ha fatto una stima effettuata dalla TEKNE e dall'IN/ARCH nel 1963 per conto della Commissione Nazionale per la Programmazione, si perviene ad un fabbisogno di circa 50-54 milioni di stanze, così ripartite: — 18 milioni di stanze per eliminare il fenomeno del sovraffollamento; — 7,5 milioni per eliminare abitazioni inadatte; — 24,5-28,5 milioni di stanze per far fronte all'incremento di popolazione e per il rinnovo del patrimonio edilizio. Un fabbisogno medio annuo, dunque, di circa 3 milioni di stanze, cui fa riscontro, una produzione media annua di 1 milione e 134 mila stanze nel periodo 1963-1968.

Risulta dai dati esposti una evidente disparità tra fabbisogno di alloggi e quantità prodotte per soddisfarli. Si può anche ammettere che esigenze più generali non consentissero una più consistente utilizzazione di risorse da impiegare nella costruzione di case. Si può tuttavia osservare, si perviene ad una evidente e grave distorsione il fatto che gli impieghi nel settore dell'edilizia siano stati prevalentemente indirizzati al soddisfacimento di una domanda ad alto potere di acquisto, per fini generalmente speculative, rimanendo quasi totalmente scoperta un'area di fabbisogni di importanza umana e sociale decisiva.

Tali indirizzi vanno modificati sostanzialmente sulla base, anzitutto, di un provvedimento generale di riforma urbanistica che costituisca, non vi sono dubbi in proposito, il mezzo per affidare a vicende meno fortunate e più controllabili il destino delle nostre città e l'utilizzazione dei suoli a fini collettivi.

Da ciò che il problema della casa va affrontato per ciò che esso rappresenta nella vita del Paese, che registra uno sviluppo economico tumultuoso e l'espansione incontrollata dei centri abitati a seguito delle imponenti emigrazioni interne. Di qui l'importanza, per motivi generali, oltreché sociali, di una più ampia diffusione delle forme locative, quale condizione per realizzare una nuova politica della casa che voglia assumere i caratteri e le finalità di un servizio sociale e per attuare altresì forme associate di proprietà che, sull'esempio appunto delle cooperative a proprietà indivisa, chiamino il cittadino sottoposto a tutela paternalistica, ad una responsabile gestione del patrimonio immobiliare collettivo.

Roberto Panosetti



NON SONO CASE « POPOLARI » Queste sono alcune case cooperative. L'ambiente dell'insediamento è in via di sistemazione ma già si può vedere che non sono case « popolari », cioè costruite al minimo, per gente che la speculazione altrimenti priverebbe anche di un alloggio. Si è pensato allo spazio, ai servizi, al verde. Nelle esperienze della cooperazione c'è già il germe di una politica della casa come servizio sociale, cioè offerta a tutti dallo Stato e a costo che rappresenti una bassa frazione del salario, in quartieri autogestiti dagli stessi abitanti

In accordo con le ACLI, i Sindacati, i Comuni

Migliaia di lavoratori nelle cooperative-casa

Intervista col presidente dell'Associazione di Reggio Emilia Nedo Borciani - Il ruolo svolto dal Consorzio per sviluppare la cooperazione di produzione e lavoro - Il limite di fondo è nella politica finora condotta

REGGIO EMILIA, ottobre. Il movimento cooperativo reggino, uno dei più forti in Italia, svolge una intensa attività anche nel settore della casa e dell'edilizia in genere. Ce ne parla il compagno Nedo Borciani, presidente dell'Associazione provinciale delle cooperative di produzione e lavoro ed edificatrici, al quale ci siamo rivolti per farci illustrare l'attività e la funzione della cooperazione in questo campo. Abbiamo chiesto: Che cosa rappresenta e come è articolata la cooperazione di produzione e lavoro nella provincia di Reggio Emilia?

« Le cooperative di produzione e lavoro in provincia sono 64: 54 operano nell'edilizia e nei settori affini. I soci e i lavoratori occupati nelle suddette cooperative sono circa 5.000. La capacità produttiva nell'esecuzione dei lavori edili, stradali, idraulici raggiunge i 15 miliardi annui. Questi lavori vengono eseguiti anche fuori provincia, dati i limiti del mercato locale. Oltre all'importanza economica che rappresenta l'attività cooperativa in questo settore, credo si debba ricordare e sottolineare il valore dell'esperienza originale che migliaia di lavoratori compiono nell'autogestione di importanti aziende collettive, quali sono le cooperative di lavoro. Le cooperative che operano nell'edilizia e nei settori affini sono organizzate in Consorzio, attraverso il quale esse acquisiscono più peso, capacità contrattuale e operativa sul mercato. Come opera il Consorzio, quali sono le difficoltà che le cooperative incontrano? « Il Consorzio opera per conto e al servizio delle cooperative in diverse direzioni, delle quali ricordiamo le principali: provvede ad organizzare la ricerca del lavoro e la partecipazione alle gare di appalto dei lavori pubblici e fornisce servizi in sede esecutiva; provvede agli acquisti collettivi dei materiali principali; gestisce impianti per la produzione di materiali (laterizi, ghiaia, ecc.); provvede al perfezionamento dei lavori eseguiti suo tramite; organizza e dirige anche particolari iniziative di costruzione di al-

loggi da immettere sul mercato. Nonostante queste strutture, le difficoltà che incontrano le cooperative sono notevoli; derivano dalla situazione dell'edilizia, ma anche dal tipo di organizzazione produttiva delle imprese private, impostate sul cottimismo, attraverso il quale sfuggono ai costi sociali del lavoro, realizzando il massimo sfruttamento del lavoro attuando così la cosiddetta "complicità", che crea notevoli difficoltà anche alle cooperative. Altre difficoltà derivano dall'insufficienza della legislazione fiscale per le cooperative e dalla mancanza di adeguate agevolazioni nel credito. La situazione, purtroppo, indica già che le possibilità di lavoro si esauriranno a breve termine, a causa dell'alto costo della speculazione e la mancanza di intervento pubblico; anche il credito, già insufficiente, si va estinguendo e aumentando sempre più i costi e le richieste di garanzia sul credito normale. Per questo anche i operatori sono interessati al successo delle lotte in corso nel paese. Quali sono le esigenze particolari della cooperazione di abitazione nella provincia? « La cooperazione di abitazione è presente (salvo una eccezione) nelle forme incentivate dalla politica dei vari governi, cioè a proprietà indivisa e perciò di poco significativo sociale. In queste settimane, in accordo con le ACLI e con l'appoggio delle tre centrali sindacali, si sta operando per costituire e rilanciare la cooperazione di abitazione a proprietà indivisa. Si pensa di organizzare migliaia di lavoratori per acquistare la forza contrattuale adeguata per far cambiare l'attuale politica dei finanziamenti da parte del governo e ottenere contributi che permettano di iniziare in modo nuovo ad organizzare l'insediamento urbano a favore dei lavoratori. Questa scelta è appoggiata anche dalle amministrazioni comunali e provinciali, che sono disponibili a favorire, con incentivi, (aree e contributi vari) l'iniziativa, che, considerata l'ampiezza degli impegni, non mancherà di ottenere importanti successi. »

Arturo Baroli

Mario Spazia