

# 125 miliardi per alloggi popolari in una nuova politica per la casa

A colloquio con l'assessore ai Lavori Pubblici della Regione Lombardia Renato Tacconi - Le novità positive contenute nella legge 513 - Come la Regione intende utilizzare questi fondi per innescare un nuovo intervento pubblico nel settore edilizio - Gli obiettivi da collegare al piano regionale casa

## Un bando fra le imprese edilizie

## Progetti-tipo per ridurre i tempi e i costi

La legge 513 aveva bisogno di norme di attuazione. E questa era, insieme, l'occasione per fissare alcuni principi che la Regione seguirà nel campo dell'edilizia residenziale pubblica, nelle proprie linee programmatiche.

E' ancora l'assessore Renato Tacconi a spiegare la portata della delibera votata dal Consiglio che è servita a precisare molti punti della legge stessa.

La legge 513 stabilisce tassativamente « che i fondi già stanziati (e assegnati), ma non ancora utilizzati alla data del 26 settembre scorso, avrebbero dovuto essere ridistribuiti secondo la nuova logica, tenendo conto cioè, che si tratta di coordinare questi fondi ancora disponibili con quelli nuovi della stessa legge 513. Cosa è successo, in pratica?

Da ricollocare, sul tavolo della Regione, c'erano 10 miliardi e 480 milioni già destinati alle cooperative e che a questo punto sono stati dirottati agli IACP per interventi di edilizia sovvenzionata (che tengono presenti particolari bisogni di alcune categorie di cittadini anziani e famiglie con handicappati e la necessità di realizzare un programma speciale in favore dei disastri di Spino d'Adda colpiti dalla devastatrice tromba d'aria del 10 agosto scorso).

Hanno così assunto alcune categorie di cittadini anziani e famiglie con handicappati e la necessità di realizzare un programma speciale in favore dei disastri di Spino d'Adda colpiti dalla devastatrice tromba d'aria del 10 agosto scorso.

La delibera, ricorda Tacconi, è precisa: intanto indica il ruolo primario degli IACP (e del loro consorzio regionale) nella predisposizione entro pochi giorni (la data è il prossimo primo dicembre), di:

● caratteristiche tipologiche, distributive, costruttive e dimensionali degli alloggi, degli edifici e loro pertinenze;

● requisiti prestazionali ed economici delle opere in relazione alla durata dei materiali; all'isolamento acustico e termico, anche in funzione del risparmio energetico; al contenimento dei costi di manutenzione;

● modalità di appalto, particolarmente per quanto concerne il numero delle imprese da invitare; i tempi massimi per l'esecuzione dei lavori che - per le nuove costruzioni - non devono superare i 18 mesi; i premi di accelerazione da corrispondere alle imprese appaltatrici per effetto delle riduzioni dei tempi di esecuzione; le penali per i ritardi; la garanzia di manutenzione per un periodo determinato; l'obbligo di motivare agli interessati l'esclusione dalla aggiudicazione;

● tempi rapidi poi per l'approvazione delle convenzioni (15 giorni dalla presentazione, 45 dalla delibera comunale);

● Tacconi insiste sugli elementi di novità contenuti nella delibera: intanto, alla fine dell'anno, la Giunta regionale effettuerà la prima verifica dello stato di attuazione degli interventi; altra novità decisiva è l'impegno alla formazione di un repertorio di progetti tipo per l'edilizia residenziale, nonché di un catalogo di componenti edilizi, ciascuno composto dalle officine ritenute idonee;

● per i progetti tipo la Regione pubblicherà entro la metà di dicembre, un bando di qualificazione aperto alle imprese edilizie (dovranno essere indicate le imprese e i tempi di realizzazione e costi relativi, per ogni alloggio). La stessa cosa avviene per la definizione del catalogo dei componenti edilizi.

● la delibera va oltre: l'aggiudicazione dei lavori deve avvenire entro e non oltre il 30 maggio del '78 e l'inizio concreto degli stessi lavori entro e non oltre il 20 giugno successivo.

I tempi sono cioè rigidamente segnati e una seconda verifica che permetterà di vedere se saranno rispettati è fissata per il 30 aprile del '78. Si cerca cioè, dice Tacconi, di fissare a prima tutti gli strumenti che serviranno a rispettare gli impegni.

Cinquecento in questione saranno a tutti gli effetti considerati alloggi di edilizia residenziale pubblica e quindi saranno assegnati sulla base delle indicazioni di legge; un'altra parte, invece, sarà assegnata direttamente dai singoli Comuni sulla base di un regolamento che sarà a sua volta approvato dalla Regione.

Carte in regola, cioè, per dare criteri seri e obiettivi di assegnazione, ad evitare clientelismi e furberie.

La Regione, dice ancora la delibera, potrà intervenire in tutti quei casi in cui si registrino inadempienze delle parti.

I soldi toccati alla Lombardia in base alla legge 513, non sono tantissimi, 125 miliardi e 93 milioni, ma sono serviti alla Regione per innescare una politica di intervento nel campo dell'edilizia residenziale pubblica capace di grossi sviluppi in futuro, per la strumentazione che è stata definita in questa occasione.

Il lavoro svolto prima dall'assessore ai Lavori Pubblici e quindi attraverso il consiglio, in sede di commissioni consultative, ha permesso di appurare a risultati notevoli.

Ne parliamo con l'assessore Renato Tacconi che di questo dibattito è stato protagonista.

Con l'approvazione della delibera relativa al piano di localizzazione degli interventi di edilizia sovvenzionata dice Tacconi, anche la Regione Lombardia adempie ad un compito attribuito a tutte le Regioni dalla legge nazionale 513, che stabiliva di provvedere, da parte delle Regioni, alla localizzazione del finanziamento nel singoli Comuni entro il termine perentorio del 30 settembre.

La legge 513, meglio nota come stralcio del piano nazionale della casa, pur muovendosi in una logica che più volte è stata criticata dalle Regioni per i caratteri di eccezionalità e emergenza, in carenza di un quadro complessivo più organico, rappresenta un passo che testimonia la volontà concreta del Governo e del Parlamento di avviare una più incisiva politica della casa nel nostro Paese.

Questo aspetto d'oltrefrontiera ha portato i punti fondamentali dell'intesa giunsa dai partiti che hanno sottoscritto l'accordo programmatico a livello nazionale.

Il giudizio complessivo è positivo che tutte le forze politiche e il Parlamento hanno espresso sulla legge, dice Tacconi, deriva dal fatto di aver consentito con questo provvedimento di immettere una buona dose di ossigeno in un settore particolarmente in crisi in tutto il Paese quale quello dell'edilizia, problema che è nato dal fatto che appare evidente il tentativo di muoversi in nuove direzioni sia per quanto concerne il conseguimento dell'obiettivo della riduzione dei costi, che per quello che riguarda la modellazione e la parzialità della normativa tecnica e la incentivazione delle iniziative finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri storici e dei nuclei antichi.

Tra i punti qualificanti ed innovativi della legge in esame, l'assessore ha infatti la destinazione di una parte delle risorse per la costruzione di alloggi parcheggio che consentirà ai vari Comuni di poter concretizzare i programmi costruttivi previsti nei centri storici, problema che nella nostra Regione assume un particolare significato per le esperienze positive avviate in molti Comuni.

Un altro aspetto importante è la possibilità di uti-

lizzazione delle risorse previste per operazioni di recupero e risanamento del patrimonio esistente.

Ed infine - aggiunge l'assessore - la definizione, che per la prima volta viene stabilita in una legge, delle dimensioni minime e massime degli alloggi che pone le premesse per avviare un processo di razionalizzazione e industrializzazione edilizia che, anche come Regione, intendiamo favorire ed incentivare attraverso le iniziative specifiche previste dal Piano Casa regionale.

I problemi parzialmente affrontati dalla 513, il dibattito che è in corso tra le Regioni sui punti nodali accennati, testimoniano che la Regione Lombardia già dal 1975 aveva emulato una serie di obiettivi contenuti poi nella legge nazionale n. 11 del 1977 che collimano perfettamente con gli orientamenti che vanno maturando anche a livello nazionale.

Tacconi si ricorda uno per uno: riguardano il recupero del patrimonio esistente, la razionalizzazione del processo edilizio, la pianificazione territoriale e di settore.

procedure, lo studio di un meccanismo economico e finanziario teso a favorire una presenza più diretta e attiva della Regione a sostegno del settore e di quella larga fascia di cittadini che attuando le norme non possono accedere al soddisfacimento del bene casa.

Certo dobbiamo cogliere questa occasione per una riflessione più attenta sulle cause che sino ad oggi hanno impedito la sollecita realizzazione di quanto previsto dalla legge 11 e quindi il conseguimento di alcuni obiettivi che nel breve periodo erano stati impostati.

A difficoltà di ordine soggettivo - dice Tacconi - si aggiungono problemi di carattere oggettivo che riguardano la messa a regime di un meccanismo di tipo nuovo che si basa sulla più ampia ed articolata partecipazione, organizzata su base comprensoriale, e sulla difficoltà di creare una tecnologia capace di una qualificazione e specializzazione elaborazione sui temi della pianificazione territoriale e di settore.

Pur consapevoli quindi di dover scontare ritardi ed arretratezze abbiamo inteso che con la attuazione della legge 513 sottoporre a verifica pratica il meccanismo previsto dalla legge 11 e, sperienza che a parere nostro, ha confermato la validità della scelta compiuta.

Trendaturo Commissioni comprensoriali infatti che hanno visto la presenza attiva e responsabile di tutte le forze politiche e sociali, hanno avanzato proposte di localizzazione basate su una indagine, certo ancora approssimativa, ma pur sempre fondata sulla partecipazione dei mezzi specifici, valutando la possibilità di intervento sia per nuove costruzioni sia per il risanamento. Il tutto in corretto e stretto rapporto alla consistenza della domanda esistente.

E una prima ipotesi di ripartizione dei fondi è stata già presentata al Consiglio regionale, e sarà oggetto di un lavoro della Consulta per la casa.

Tacconi si ricorda uno per uno: riguardano il recupero del patrimonio esistente, la razionalizzazione del processo edilizio, la pianificazione territoriale e di settore.

## Distribuzione dei fondi fra i comuni della regione

I 125 miliardi e 93 milioni della legge 513 sono stati distribuiti sulla base dei comprensori e all'interno di questi, fra i comuni.

- Questi gli stanziamenti (in milioni): Sondrio (2000), Breno (400), Cevo (50), Edolo (50), Cene (1000), Mandello Lario (1000), Olginate (1000), Lecco (500), Binago (1000), Albavilla (1000), Como (800), Olgiate (1000), Anzano del Parco (250), Erba (400), Mezzegra (1000), Alserio (200), Varese (1000), Tradate (1000), Luino (1000), Sesto Calende (1000), Busto Arsizio (1400), Gallarate (1000), Legnano (1000), Magenta (1000), Somma Lombardo (1000), Rescaldina (1000), Castelfranco (300), Cassano Magnago (300), Cantù (1100), Saronno (500), Mozzate (500), Rovellasca (500), Lomazzo (700), Barlassina (400), Treviglio (1000), Caravaggio (1000), Bergamo (3000), Calusco (1000), Dalmine (1000), Cista Volpino (1000), Chiari (1000), Erbusco (200), Pontoglio (300), Brescia (2500), Nave (1000), Rezzato (1000), Vobarno (1000), Salò (1000), Pontevico (1000), Ghedi (1000), Ripalta Cremasca (1000), Vaino Cremasco (1000), Crema (500), Vigevano (1000), Abbiategrasso (1000), Cassinate (250), Morimondo (250), Albrateo (250), Pavia (2000), Bereguardo (500), Voghera (1500), San Rocco al Porto (1000), San Colombano (1000), Lodi (450), Codogno (200), Malesco (100), Castiglione d'Adda (250), Castellone (1000), Cremona (1500), Sesto e Uniti (1000), Piacenza (1000), Viadana (1000), Mantova (2000), Ostiglia (1000), Cassano d'Adda (1000), Trezzo d'Adda (1000), Agrate Brianza (1000), Bollate (1000), Bresso (1000), Bovisio (500), Paderno (1000), Lissone (1000), Vimercate (1000), Bussero (1000), Colongo (2000), Monza (2000), Settimo (1000), Melegnano (2000), Opera (1000), Buccinasco (1000), Cornedo (1000), Rho (500), Burago Molgora (150), Milano (16.500).

Questa prima suddivisione dà un totale di 100 miliardi; altri 12 miliardi e 933 milioni sono distribuiti a Como (1000 milioni), Cremona (500), Pavia (1000) e ancora Bovisio Masciago (150), Macherio (320), Rho (323), Vimercate (300) e infine Milano per i lotti 105-110-79-106 (9000).

Il restante, e si tratta di altri dodici miliardi e mezzo, sono stanziati per esecuzione di opere di manutenzione e di risanamento del patrimonio edilizio dello Stato e degli IACP nonché per eventuali maggiori costi.

Una forza importante che esprime la volontà di centinaia di famiglie che si riuniscono nel Consiglio di amministrazione, portavoce dei loro interessi. Un Consiglio di amministrazione formato da operai e impiegati che prestano il loro lavoro nelle ore libere.

La cooperativa «Aurora» è all'avanguardia nella creazione di un valido sistema sociale che fa perno sulle case di abitazione; un «so-

ciato» che si chiama comitati di caseggiato funzionanti, che si chiama circoli culturali.

Una forza autonoma, che viene dalla partecipazione spontanea e continua, che viene dalla difesa di questo eccezionale patrimonio che è fatto di immobili, è vero, di valore (si calcola di circa 8 miliardi), ma che è anche tradizione di lavoro e di vita associativa.

Occorrono delle modifiche sostanziali, rispetto al passato, del modo di operare nell'edilizia agevolata.

Uno dei motivi per cui nella legge n. 513 non sono stati previsti finanziamenti agevolati per la cooperazione è che manca l'accordo sul meccanismo innovativo di agevolazione.

Due milioni annui di costo per appartamento a carico dello Stato in vent'anni di durata di ammortamento del mutuo comportano un costo totale di 40 milioni. Oltre ad essere un costo eccessivo rispetto al risultato ottenuto, l'agevolazione non tiene conto né della modificazione della situazione economica della famiglia dell'assegnatario, né dei fenomeni inflattivi.

L'evoluzione del nucleo familiare dal momento dell'assegnazione dell'alloggio assistito da finanziamento agevolato è tale, nella sostanza, che non si può non considerare coppia di sp-

## La casa in cooperativa

L'augmentata domanda cooperativa, la maggiore attenzione dei partiti politici, delle organizzazioni sindacali, del Governo; la emanazione di diverse leggi, hanno visto la cooperazione di abitazione assumere un più importante ruolo in questi ultimi anni.

Questo sviluppo ha prodotto fenomeni positivi che bisogna sviluppare, ma anche effetti negativi che bisogna combattere.

Tra questi ultimi, il più pericoloso è quello della diffusione della cooperazione spuria.

La Conferenza governativa sulla cooperazione, tenuta nell'aprile di quest'anno, tra l'altro, aveva individuato la necessità della riforma legislativa in materia cooperativa che preclassasse il carattere non speculativo e mutualistico della società cooperativa.

Un diverso meccanismo che tenga conto del fenomeno inflattivo risolvibile con mutui agevolati indicizzati, e della situazione economica familiare, richiede necessariamente un controllo fiscale attenti per non premiare gli evasori fiscali.

L'attribuzione del contributo non potrà essere data solo in base al consenso, questa, al singolo socio.

Un nuovo meccanismo che comprenda queste innovazioni e ricerche il rapporto dei mezzi finanziari anche in altre direzioni, oltre ai soliti canali bancari che notoriamente ne producono l'alto costo, consentite di ottenere come risultato un miglior uso delle risorse disponibili e la produzione di una maggiore quantità di alloggi.

Agli aspetti finanziari non possono essere disgiunti quelli di riorganizzazione del settore edilizio che tengano conto anche degli aspetti occupazionali e di riconversione produttiva. Riorganizzazione che deve consistere in tre centrali aspetti:

- 1) Utente e modo di usare l'alloggio;
- 2) dimensione, capacità produttiva e di sviluppo tecnologico delle imprese;
- 3) produzione di materiale e di componenti.

Troppo spesso, anche se trattate dalle nostre cooperative, i finanziamenti pubblici destinati a coprire i costi per costruire appartamenti di 120-140 mq. assegnati a nuclei familiari non numerosi.

Stiamo decisamente scoraggiando la costituzione di piccole Cooperative comunali, rafforzando e riorganizzando le grosse Cooperative a dimensione provinciale, comprensoriale o intercomunale.

Nella realtà milanese le nuove iniziative vanno inserite nella grande esperienza ormai centenaria delle cooperative a proprietà indivisa esistenti.

La piccola cooperativa di 30-40 soci può ottenere il massimo di risultati quello di dare la casa ai propri soci.

E' la cooperativa a più larga base sociale che si può proporre pur nella propria autonomia, ma in stretto rapporto con le forze sociali e politiche, come strumento utile alla elaborazione e alla realizzazione di una politica di edilizia economica e popolare.

La domanda della casa cooperativa è ancora orientata nei due settori ideologici: proprietà divisa, che dà la casa in proprietà individuale; proprietà indivisa, che invece la dà in uso. La conferenza regionale del movimento tenutasi quest'anno, a maggio, ha riaffermato l'impegno a promuovere e sviluppare la cooperazione a proprietà indivisa, assistere la proprietà divisa in quanto strumento di particolare richiesta, comunque non in alternativa o in conflitto con la proprietà indivisa.

La conferenza regionale del movimento tenutasi quest'anno, a maggio, ha riaffermato l'impegno a promuovere e sviluppare la cooperazione a proprietà indivisa, assistere la proprietà divisa in quanto strumento di particolare richiesta, comunque non in alternativa o in conflitto con la proprietà indivisa.

La mancanza di programmazione del settore con conseguente flusso finanziario continuo, non consente l'utilizzo appieno delle singole iniziative e investimenti per l'aduzione di nuove tecnologie.

I vari consorzi, di fatto diventati proccacciatori di appalti difficilmente ottenibili in una situazione di crisi come l'attuale.

I problemi della dimensione dell'azienda, della produttività, della ricerca tecnologica, rimangono privati di alcune grosse aziende che tendono alla realizzazione di progetti speciali. Ci pare giusta la posizione assunta dal Centro Regionale dei Costruttori che chiede alla Regione che si faccia carico di proposte innovative.

Nella giusta direzione ci si sta muovendo per l'utilizzo dei fondi della legge 513 purché non si tratti di un fatto occasionale.

La produzione di materiale e componenti per l'edilizia risente, ancor più delle imprese, della mancanza di normativa.

Porte, finestre, plastrele, radiatori, ecc., si producono di tutti i tipi e di tutte le misure con grossi sprechi e alti costi. L'organizzazione della produzione otterrebbe grossi vantaggi se avesse indicazioni precise.

Tutte le considerazioni fatte tendono, anche, e sommarariamente, a stabilire che il movimento cooperativo si pone il problema della casa nel suo insieme.

Parte integrante di questo insieme sono le scelte a monte di una programmazione urbanistica che abbia come obiettivo il riequilibrio territoriale della Regione. In questo senso, il nostro lavoro non può svilupparsi se non in stretto rapporto con l'Ente Regione, i Comprensori, i Comuni.

Con l'Ente Regione i rapporti sono in alcuni casi difficili e risentono della lentezza della struttura regionale e della vecchia prassi che i finanziamenti alle cooperative sono un fatto clientelare. Non sempre si riesce ad avere occasioni di incontro e di confronto anche su problemi importanti.

L'esempio dell'assegnazione dei fondi della legge n. 513 agli IACP è indicativo. In quella occasione tutte le forze hanno lamentato i ritardi della Regione nel fare un piano d'intervento predisposto per tempo.

Abbiamo sostenuto, in quella occasione, che per evitare ulteriori ritardi occorreva iniziare a lavorare con la Consulta Regionale o con le commissioni comprensoriali per individuare le localizzazioni e i criteri di utilizzo dei fondi di edilizia sovvenzionata e stanziati a disposizione appena il piano decennale o la legge stralcio saranno approvati.

Abbiamo trovato il consenso, ma i mesi passarono e ci troveremo come al solito a far presto negli ultimi giorni.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

Un corretto rapporto con l'Istituto Regionale, ai vari livelli, è necessario non solo alla cooperazione ma alla Regione stessa per meglio assolvere agli obblighi derivanti dall'attuazione della legge n. 513.

## Centinaia di vani in costruzione per la «Previdente» e l'«Aurora»

Cinisello capitale della cooperazione edilizia in Lombardia - Un eccezionale patrimonio immobiliare - L'alloggio integrato con gli altri servizi - Migliaia di soci che si autofinanziano.

Cinisello è un po' la capitale della cooperazione edilizia: un quarto degli alloggi costruiti in questi anni sono frutto degli interventi messi a punto grazie al risparmio di migliaia di soci.

La cooperazione edilizia ha due nomi, qui a Cinisello, «La Previdente» e «Aurora», due nomi di società cooperative vecchie di anni, cariche di tradizioni e di buon nome fra i cittadini.

La «Previdente» è nata nel 1903: allora, il capitale sociale era costituito da tante azioni, problema che mentre la tassa d'ingresso per i soci era di 2 lire. I soci fondatori furono 22 e primo presidente fu Clemente Ricalca (doveva parere un sociale con ben 80 azioni).

mo nucleo di alloggi con una sala per rappresentazioni teatrali. Era il primo passo, per una concezione di una casa, intesa come servizio sociale integrato.

Oggi la «Previdente» ha 610 abitazioni per 3740 vani. Fra il '68 e il '70 ha costruito 70 alloggi fatiscenti che sono stati edificati di moderni e razionali.

Ma il patrimonio della Cooperativa è ben più consistente e conta: 260 autorimesse; due grandi negozi ora trasformati ad asilo nido e a consultorio pediatrico; un supermercato gestito dall'Unicoop e altri esercizi gestiti da privati.

In fase di avanzata edificazione ci sono due grandi fabbricati per 140 appartamenti e 90 garages da assegnare ad altrettanti soci (oggi sono in totale 290).

Finanziamenti pubblici non sono arrivati solo per questi due ultimi fabbricati ancora in costruzione, (e che hanno coperto il 70 per cento delle spese), ma tutto il resto è frutto dell'autofinanziamento dei soci.

Anche l'«Aurora» è nata nel primo dopoguerra, nel 1912 e da allora ha costruito un patrimonio edilizio arrivando a disporre oggi di 442 appartamenti per più di mille vani.

Anche per l'«Aurora» i programmi per il futuro sono ambiziosi: in costruzione ci sono altri 61 appartamenti per 180 vani (i lavori sono affidati alla Cooperativa muratori Carpi in provincia di Modena); inoltre è prevista la ristrutturazione di tutti i vecchi edifici.

Oggi la vera ricchezza della cooperativa è rappresentata dal fondo soci che ammonta a un miliardo e 800 milioni.

Una forza importante che esprime la volontà di centinaia di famiglie che si riuniscono nel Consiglio di amministrazione, portavoce dei loro interessi. Un Consiglio di amministrazione formato da operai e impiegati che prestano il loro lavoro nelle ore libere.

La cooperativa «Aurora» è all'avanguardia nella creazione di un valido sistema sociale che fa perno sulle case di abitazione; un «so-



I nuovi 140 alloggi della «Previdente» costruiti dalla «Cooperativa muratori Basso Reggiana»

ciato» che si chiama comitati di caseggiato funzionanti, che si chiama circoli culturali.

Una forza autonoma, che viene dalla partecipazione spontanea e continua, che viene dalla difesa di questo eccezionale patrimonio che è fatto di immobili, è vero, di valore (si calcola di circa 8 miliardi), ma che è anche tradizione di lavoro e di vita associativa.

Occorrono delle modifiche sostanziali, rispetto al passato, del modo di operare nell'edilizia agevolata.

Uno dei motivi per cui nella legge n. 513 non sono stati previsti finanziamenti agevolati per la cooperazione è che manca l'accordo sul meccanismo innovativo di agevolazione.

Due milioni annui di costo per appartamento a carico dello Stato in vent'anni di durata di ammortamento del mutuo comportano un costo totale di 40 milioni. Oltre ad essere un costo eccessivo rispetto al risultato ottenuto, l'agevolazione non tiene conto né della modificazione della situazione economica della famiglia dell'assegnatario, né dei fenomeni inflattivi.

L'evoluzione del nucleo familiare dal momento dell'assegnazione dell'alloggio assistito da finanziamento agevolato è tale, nella sostanza, che non si può non considerare coppia di sp-

ciato» che si chiama comitati di caseggiato funzionanti, che si chiama circoli culturali.

Una forza autonoma, che viene dalla partecipazione spontanea e continua, che viene dalla difesa di questo eccezionale patrimonio che è fatto di immobili, è vero, di valore (si calcola di circa 8 miliardi), ma che è anche tradizione di lavoro e di vita associativa.

Occorrono delle modifiche sostanziali, rispetto al passato, del modo di operare nell'edilizia agevolata.

Uno dei motivi per cui nella legge n. 513 non sono stati previsti finanziamenti agevolati per la cooperazione è che manca l'accordo sul meccanismo innovativo di agevolazione.

Due milioni annui di costo per appartamento a carico dello Stato in vent'anni di durata di ammortamento del mutuo comportano un costo totale di 40 milioni. Oltre ad essere un costo eccessivo rispetto al risultato ottenuto, l'agevolazione non tiene conto né della modificazione della situazione economica della famiglia dell'assegnatario, né dei fenomeni inflattivi.

L'evoluzione del nucleo familiare dal momento dell'assegnazione dell'alloggio assistito da finanziamento agevolato è tale, nella sostanza, che non si può non considerare coppia di sp-

Antonio Pellegrini presidente del Consorzio «Coop Casa Lombardia»