

Sono già migliaia le case col prezzo «trasparente»

BOLOGNA — Nella regione Emilia-Romagna sono già stati predisposti — ed in parte sono già in fase di concreta realizzazione — programmi per la costruzione di migliaia di alloggi attraverso la formula «convenzionale». E' un impegno assai consistente (si tenga conto che esso interessa quasi la metà dei 20.000 alloggi costruiti annualmente in Emilia-Romagna) che vede protagonisti la cooperazione e le imprese o consorzi di costruzione private. Tutti insieme i programmi di edilizia convenzionata prevedono un investimento pari a circa 250 miliardi, nella totalità provenienti dal piccolo risparmio privato.

Alla vigilia dell'apertura del SAIE a Bologna, ed in vista del convegno nazionale che in proposito la Associazione delle cooperative di produzione e lavoro aderente alla Lega ha indetto per l'11 ottobre, una puntualizzazione sull'esperienza in corso in Emilia-Romagna appare quanto mai opportuna. La facciamo con Nedo Borciani, presidente dell'associazione regionale delle coop di produzione e lavoro e le cui aziende sono impegnate per oltre la metà dei programmi di edilizia convenzionata.

Innanzitutto: in che cosa consiste tale formula per la realizzazione di alloggi? «Consiste — risponde Borciani — nel rapporto del tutto nuovo che si stabilisce tra l'aspirante proprietario dell'alloggio, l'impresa di costruzione ed il potere locale. Tutti e tre questi soggetti concorrono ad individuare dove saranno costruiti, quale tipologia avranno, quanto costeranno gli alloggi, quale affitto. Si stipula appunto una "convenzione" in base alla quale l'ente locale mette a disposizione le aree urbanizzate a costi contenuti; il costruttore si impegna a realizzare l'alloggio a costi "trasparenti", ovvero concordati in partenza per evitare

brutte sorprese al futuro proprietario o, in caso di affitto, all'inquilino; e l'utente, in forma singola ed associata, mette a disposizione il proprio risparmio sinora immobilizzato in banca. Ne consegue la realizzazione di alloggi a costi anche sensibilmente inferiori al libero mercato; da un lato viene soddisfatta l'esigenza di abitazioni; dall'altro le imprese trovano nuovi terreni su cui sviluppare la meccanizzazione e la razionalizzazione dei sistemi produttivi, grazie alle tipologie omogenee che possono essere introdotte. A tutto questo la Regione ha saputo offrire il proprio qualificato e indispensabile supporto».

La «convenzione» è tra le maggiori novità contenute nella legge n. 10 già varata dal Parlamento insieme alle norme per l'equo canone ed alla legge per il piano decennale. E però — afferma Borciani — pare di notare una non sufficiente attenzione prestata sino ad ora in sede nazionale ad un meccanismo che può innescare processi importanti nel campo dell'edilizia. Tra l'altro, per il fatto che finalmente si attribuisce al potere pubblico (e in primo luogo al Comune) una capacità di intervento per fare avanzare una politica della casa di segno nuovo in stretto rapporto con gli utenti ed i costruttori. Ed è da sottolineare — in via borciani — il significato economico e sociale del possibile ruolo del Comune, in rapporto all'incidenza considerevole che l'edilizia ha sull'economia più in generale.

Su tutto questo il convegno dell'11 ottobre vuole intervenire, per contribuire a che su questa strada si possa marciare più spediti anche nel resto del Paese. «Si tratta infatti di far sì che il sistema delle convenzioni possa essere perfezionato e generalizzato. Per questo — ri-leva Borciani — occorre che il Comitato

per l'edilizia residenziale e il Comitato per la programmazione economica attuino rapidamente le procedure previste dalla legge sul piano decennale; e cioè avanzino precise indicazioni circa la riduzione dei costi, i programmi di industrializzazione edilizia, i requisiti delle tipologie da adottare, i limiti massimi di costo ammissibili. Ciò al fine di dare omogeneità nazionale al sistema delle convenzioni, ed evitare disparità troppo stridenti tra zona e zona. Sono indicazioni indispensabili anche al fine di infondere coraggio sia ad utenti che costruttori, rendendo evidente che l'edilizia convenzionata è possibile anche per chi non gode di agevolazioni, e che non costituisce una "trappola" ai danni dell'iniziativa privata bensì un modo chiaro di tutelare l'utente ed il produttore».

A proposito di un altro dei vantaggi offerti dalla convenzione, ossia la mobilitazione di risorse altrimenti paralizzate, Borciani tiene a sottolineare come il sistema bancario abbia reagito in modo insufficiente alle sollecitazioni ripetutamente avanzate anche dalla Regione. «Mentre a livello locale, nelle varie province, sono stati conseguiti accordi importanti con le banche si da agevolare l'avvio di programmi edilizi, a livello regionale il sistema bancario non ha consentito apprezzabili risultati. Ancora una volta emerge l'esigenza di modificare i criteri di utilizzazione delle risorse costituite dal credito privato, leva fondamentale per ogni iniziativa che voglia realmente incidere nella realtà produttiva».

L'esperienza avviata in Emilia-Romagna è tuttavia positiva, tanto che la cooperazione ne ha ricavato indicazioni per la promozione di iniziative tese a moltiplicare in campo nazionale l'uso del sistema delle convenzioni. E' infatti in fase di elaborazione, da parte delle coopera-

tive di produzione e lavoro e delle cooperative di abitazione (queste ultime svolgono una funzione di primaria importanza organizzando in modo associato gli aspiranti utenti), un piano nazionale di intervento omogeneo in tutto il Paese per una razionale utilizzazione dei finanziamenti agevolati e contemporaneamente la piena mobilitazione delle risorse private. «Lo sforzo — afferma Borciani — vuole essere quello di sfruttare appieno le possibilità offerte sia al Nord che al Centro ed al Sud del Paese: impegnando al Nord le quote di credito agevolato ma anche, e anzi in prevalenza, la maggiore disponibilità di risparmio privato, ed al Sud le agevolazioni consentite dal piano decennale».

In particolare, il piano studierà come intervenire nelle varie realtà sfruttando la possibilità di applicare il sistema della convenzione non soltanto nella costruzione di alloggi nuovi, ma anche nel recupero e nel risanamento dei fabbricati già esistenti. «E' possibile infatti pensare all'uso della convenzione coinvolgendo tutti i residenti in un medesimo isolato, specie nei centri storici: la convenzione consentirà all'ente locale di sviluppare meglio la propria politica di risanamento adottando tipologie uniformi che favoriranno sia il contenimento dei costi sia la razionalizzazione dei sistemi di costruzione».

E' dunque a tutto questo insieme di elementi che la Cooperazione pensa nel valutare le possibilità nuove offerte dalla convenzione: un contributo importante alla trasformazione di un settore le cui difficoltà pesano in modo grave sull'economia nazionale, e che dunque ha bisogno di risposte convincenti in grado di rilanciarlo in tutta la sua potenzialità.

ROBERTO SCARDOVA

Cinque milioni gli alloggi non censiti in catasto

ROMA — Difficilmente, entro il primo novembre, data di entrata in vigore della legge, tutti gli alloggi intestati all'equo canone riusciranno ad avere l'attribuzione della categoria catastale, essenziale alla determinazione del nuovo fisco. Non è neppure rassicurante l'annuncio del ministero delle Finanze che dai primi di ottobre, presso i Comuni e gli Uffici finanziari, sono disponibili i modelli — ne sono stati stampati dodici milioni di copie — per la domanda di attribuzione della categoria agli immobili non censiti e per la convalida della categoria risultante in catasto per gli immobili già censiti. La domanda per gli alloggi ancora da determinare — informa il ministero — dovrà essere corredata da una planimetria dell'immobile. Gli uffici tecnici comunali daranno risposte scritte ed esclusivamente per posta.

Questo dice l'informazione dell'amministrazione finanziaria, che giunge a due mesi dall'approvazione definitiva della nuova disciplina delle locazioni. Per gli adempimenti di legge manca meno di un mese (esattamente tre settimane) e le richieste sono numerosissime: a Roma si prevedono circa 500.000 domande.

Che fare? Quando l'alloggio non è censito in cata-

sto, la legge è chiara. La categoria viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base di quella delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. Se non si conosce in tempo la categoria come si calcolerà l'equo canone? L'affitto si calcolerà ugualmente, senza tener conto del coefficiente della tipologia. Si farà il conguaglio quando sarà noto.

Il meccanismo per determinare l'equo canone, sappiamo, è complicato. Si fa ricorso a diversi coefficienti: tipologia, classe demografica dei comuni, ubicazione, livello di piano, vetustà, stato di conservazione dell'immobile. E' stato stabilito però che la legge ha solo un carattere transitorio. Tali norme, infatti, si applicano fino all'attuazione della riforma del catasto edilizio urbano. Allora il fisco sarà ricavato dal valore locativo dell'immobile.

Per giungere entro quattro-cinque anni alla riforma del catasto, che cosa si deve fare? Ci risponde il compagno Mario Festuccia, dirigente della sezione del PCI al catasto centrale di Roma. Occorre, innanzitutto, rimodernare il catasto. Il riordino però non può essere soltanto un fatto tecnico, ma politico.

Attualmente le abitazioni censite sono 18 milioni. Tre milioni e mezzo di alloggi dichiarati non sono passati agli atti per mancanza di sopralluogo, di notifica e di definizione della categoria. Le categorie, come si sa, sono: di tipo signorile, civile, economico, popolare, ultrapopolare, rurale, di tipo vilini e di abitazioni tipiche dei luoghi. Un lavoro non semplice.

Gli alloggi dichiarati e non ancora accatastrati sono 350 mila a Milano, 250.000 a Palermo, 120.000 a Napoli, 300 mila a Roma, 100.000 a Bergamo. Ci sono poi circa un milione di case non denunciate e quelle abusive. Gli alloggi da accatastrare sarebbero almeno cinque milioni. In queste condizioni difficilmente il catasto potrà adempiere ai compiti. Anche se si riuscirà a smaltire l'arretrato, così come impostato il catasto, non corrisponde a quanto richiede la legge di equo canone.

Per far presto, sarebbe utile giungere alla meccanizzazione del catasto urbano, trovare strumenti adeguati e strutture funzionali. Si dovrà arrivare ad un inventario degli immobili, ad una banca del patrimonio edilizio, che possa essere utilizzata da tutti, Enti locali, Regioni, istituzioni.

C. N.

COOP. EDILI AFFINI e MARMISTI

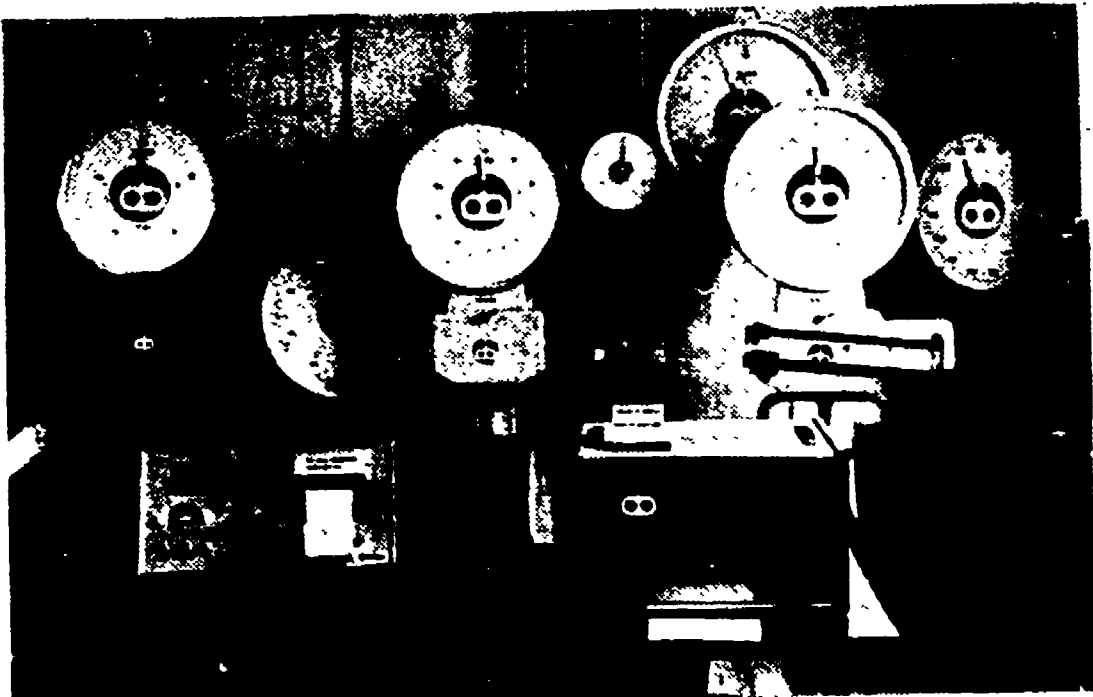


NONANTOLA - RAVARINO
CAMPOSANTO - MODENA

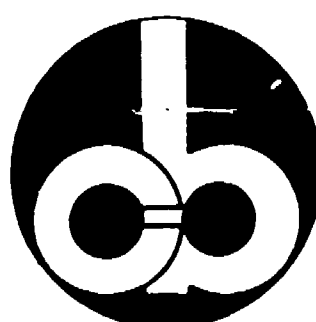
Entra in cooperativa! L'azienda moderna diretta e autogestita dai lavoratori

SEDE, DIREZIONE, AMMINISTRAZIONE, UFFICIO TECNICO
Via della Scienza, 48 - Tel. (059) 362.376 - MODENA
STABILIMENTO PREFABBRICATI
Via Provinciale Est - Tel. (059) 549.008 - NONANTOLA

"QUANTE BILANCE!!" C'È ANCHE QUELLA PER VOI



Produciamo bilance di tutte le dimensioni, di tutte le portate e per tutti gli usi. Per pesare materie prime, prodotti finiti, metalli, cemento, carni, latte, vino, bestiame, autotreni. L'insieme dell'esperienza, della tecnica dell'elettronica.



Soc. Coop. BILANCI
CAMPOGALLIANO
"Il peso dell'esperienza"
CAMPOGALLIANO (Modena)
Tel. (059) 526965
TELEX 52807 BILCOOP

"I NUOVI SVILUPPI TECNICI E SCIENTIFICI SONO LE VERE PREMESSE PER UN'ARCHITETTURA DEL NOSTRO TEMPO... ESPRESSIONE DELL'INTIMA STRUTTURA NEL CUI CONTESTO SI SVILUPPA" MIES VAN DE ROHE.

OGGI, C.M.C. DIVISIONE SISTEMI COSTRUTTIVI.

La Cooperativa Muratori e Cementisti (C.M.C.) Divisione Sistemi Costruttivi, rappresenta oggi una realtà consolidata nell'architettura del nostro tempo

Tecnologie avanzate, impegno cooperativo, una solida esperienza, ci permettono di offrire soluzioni attuali ai piccoli e grandi problemi dell'edilizia. Lo dimostrano le case, le scuole, le industrie che in Italia e all'estero abbiamo realizzato con i nostri tre sistemi di prefabbricazione: Sistema Standard, Standard Industria, Unistandard.

Sistema Standard. Utilizzato da oltre dieci anni per la realizzazione di scuole e per l'edilizia residenziale, è il sistema di prefabbricazione più noto e prestigioso. Apprezzato per la sua solidità e flessibilità, trova largo impiego anche all'estero.

Standard Industria. E' un servizio "chiavi in mano" per l'industria: il committente riceve l'edificio già costruito e montato in ogni sua parte. Per eccezionalità di prestazioni, questo sistema non ha rivali nel suo campo.

Unistandard. I componenti di questo sistema sono cellule tridimensionali utilizzate per la realizzazione di case e di edifici pubblici. Per la sua economicità, per la facilità e rapidità di montaggio, è particolarmente adatto per grandi realizzazioni di case economico-popolari.

Questi tre sistemi di prefabbricazione sono il nostro patrimonio.

Un campo di attività vasto e complesso è l'ambito in cui ci misuriamo per esprimere al meglio "l'architettura del nostro tempo"



Coop. Muratori & Cementisti
C.M.C. di Ravenna s.r.l. dal 1901
DIVISIONE SISTEMI COSTRUTTIVI

La C.M.C. espone al SAIE '78 di Bologna (7/15 ottobre).