

EDILIZIA

COME E PERCHE' PRODURRE PIU' CASE

La recessione prevista dal governo, nonostante l'offerta di nuovi finanziamenti pubblici, non è accettabile - C'è una domanda forte, per un prodotto i cui prezzi sono fin troppo elevati - Si deve produrre: la speculazione ha fallito e non ripartirà - E' ai nuovi protagonisti, imprenditori associati, cooperative, enti pubblici che spetta mobilitare il risparmio, organizzare meglio i cantieri

Una offensiva che va spezzata

1. La crisi delle abitazioni che è emersa così acuta in Italia ha motivi profondi, e del resto non è affatto isolata nell'area capitalistica, pur nella grande diversità delle condizioni e delle esperienze. Essa ha tra le sue cause l'addensamento della popolazione in congestionate aree metropolitane, che provoca da un lato il sottoutilizzo di parte del patrimonio urbano, dall'altro la carenza di alloggi in punti focali, la conseguente scarsità di aree pubbliche nelle zone di più intensa fabbricazione; l'acutizzazione dei problemi di urbanizzazione e i loro costi crescenti; la crisi strutturale del modo di produrre, con costi, nelle condizioni attuali, diventando sempre più irrisolvibili.

2. In realtà noi siamo in presenza di una violenta offensiva anti-riformista, abilmente articolata, che fa leva sull'emergenza, e ripropone il mito della liberalizzazione e del mercato come agenti risolutivi dei problemi, sia pure a costo di alcune sofferenze. Questa offensiva va smascherata e spezzata. Nessuna persona ragionevole, che conosca anche l'esperienza degli altri paesi capitalisti, può immaginare che una liberalizzazione risolverebbe la crisi degli alloggi. Proprio i comitati della crisi, che ho appena indicati, dovrebbero, in presenza di una liberalizzazione, alla produzione di alloggi con costi e affitti limitati, riservarsi a una fascia di redditi medio-alta. Una parte cospicua della domanda sarebbe così emarginata sulla base del livello dei prezzi, e sarebbe in vario modo "ghettizzata": una prospettiva inaccettabile e che non sarebbe tollerata dalla società, e proterrebbe aspri conflitti.

3. La questione che dunque abbiamo dinanzi è quella di condurre avanti il disegno riformatore. Ciò significa (e ricordo soltanto): salvaguardare il diritto all'abitazione per i redditi più bassi, evitando ogni tipo di ghetto; arrestare lo scempio edilizio; sviluppare un nuovo modo di abitare; programmare per riequilibrare il territorio, e mettere ordine nelle città; sviluppare la produzione nelle nuove condizioni, riorganizzare le strutture su scala industriale.

4. L'emergenza richiede certo un blocco degli sfratti generalizzato e limitato nel tempo, come quello che abbiamo strappato al governo. Ma esso è utile solo se questo periodo viene occupato da efficaci misure dirette a reperire con certo numero di alloggi nelle grandi aree metropolitane, e se si mettono contemporaneamente in azione gli strumenti, a partire dal piano decennale, capaci di riequilibrare il mercato con nuove produzioni di alloggi medio-bassi. Si deve poi evitare che le misure di emergenza siano, in un modo o nell'altro, una via per far saltare la politica di riforma e innestare nuovi meccanismi speculativi.

5. Naturalmente dobbiamo auspicare che l'applicazione graduale dell'equo canone apre la via a una ripresa anche della produzione di edilizia libera, di mercato: anche se, come dicevo, questa prospettiva è resa difficile dai costi crescenti, che impingono affitti troppo elevati per remunerare il capitale, e del desiderio degli investitori di avere una libera disponibilità del bene, che non è possibile nelle condizioni della società italiana.

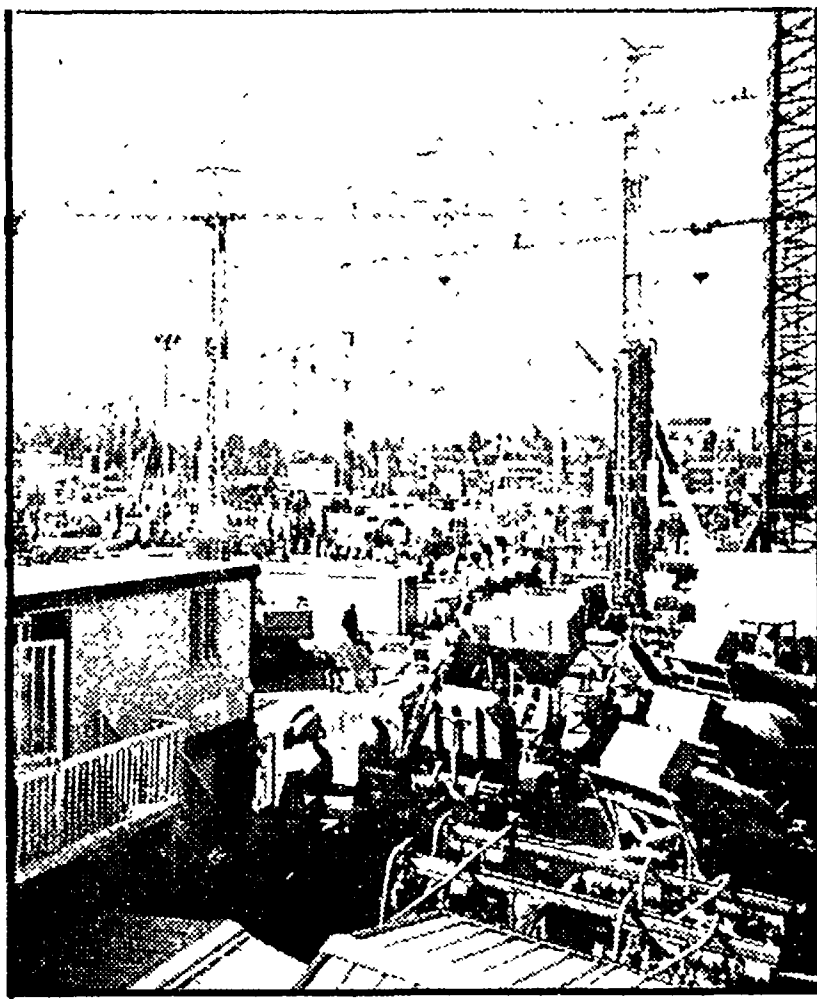
6. Condizione essenziale per lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica, della cooperazione, dell'edilizia agevolata convenzionata, dell'intervento massiccio, articolato (affinato) della cooperazione (affinato perché molte cose sono da riesaminare, comprese la cooperazione a proprietà indivisa); dell'ulteriore diffusione della proprietà diretta della casa.

7. L'equo canone, la legge 10 e in generale la programmazione nell'uso del territorio, la riforma degli IACP, e il piano decennale (rispetto ai quali il risparmio-casa ha una funzione integrativa, non sostitutiva) sono una serie di strumenti che vanno salvaguardati o più interamente realizzati.

8. Una politica di riforma della casa, della città, del territorio ha bisogno di un patrimonio di conoscenze specifiche, di energie qualificate, di quadri tecnici. Questo patrimonio sarà mai sottolineato abbastanza, e per soddisfarla occorre lavorare seriamente.

9. Ma questa politica non è la «città del sole». Non è l'espansione di una dittatura illuminata. Deve nascere con la gente, camminare con la gente, diventare gradualmente patrimonio di tutto il popolo. Ma questo esige che non solo si evitino astrattezze e fughe in avanti, ma si dia l'apertura con tutti ogni decisione e ogni misura di riforma, e che iniziative legislative e di gestione partano altrettanto da logiche economiche e tecniche, e dai bisogni concreti della società.

10. Il piano decennale deve essere pertanto rifinanziato; si devono snellire le sue procedure e risolvere le questioni sorte nelle prime esperienze; e una lotta politica deve essere condotta per la sua attuazione su tutto il territorio nazionale. I contenuti essenziali della legge 10 e della programmazione del territorio devono essere salvaguardati anche liberando queste misure da fessurazioni ingiuste (penso agli autoproduttori, ad esempio) e da vincoli e procedure complicate che anziché programmare finiscono solo per paralizzare, creando oltretutto una violenta reazione popolare capace di travolgere gli stessi contenuti positivi. I drammatici problemi degli IACP non possono essere risolti nell'ambito di una gestione più rigorosa, che c'è stata in questi anni, e ha dato i suoi frutti ma che è sempre più difficile menzionare con i problemi che emergono. La riforma, il consolidamento dei debiti, nuove basi di gestione sono ormai indispensabili: altrimenti davvero si vuota il mercato con un cucchiaino. E' certissimo che nelle attuali condizioni l'edilizia residenziale pubblica eroga una quantità di assistenza male indirizzata. Ma la correzione di queste distorsioni deve essere necessariamente graduale e deve collocarsi in un incisivo quadro di riforma, altrimenti diviene una inutile avventura.



Il programma di questo governo prevede la recessione, un ritorno indietro nei ritmi di sviluppo della produzione e del reddito in Italia. Nello stesso tempo offre tremila miliardi aggiuntivi di finanziamento all'edilizia. Una contraddizione? Non del tutto, perché nel frattempo aumenta il tasso di sconto, si prospetta un nuovo aumento generale dei tassi d'interesse e dell'inflazione. E tutti sappiamo quanto incida nell'edilizia il finanziamento esterno. I nuovi finanziamenti rischiano di essere tutti assorbiti dai nuovi costi. Rischiando di restare al palo di partenza.

pa pur essendoci prezzi elevati. L'equo canone ha aumentato la remunerazione del capitale fondiario ma i proprietari non stanno aiutando la ripresa di iniziativa. Si finisce col dare tutta la colpa ai regolamenti - urbanistici, dei piani pubblici - quando in realtà l'ostacolo maggiore sono costi elevati: il denaro che le banche prestano costa il doppio, talvolta il triplo di ciò che riceve il risparmiatore; il costo di costruzione sale del 20% all'anno anche quando gli altri prezzi si fermano al 13%.

Vie obbligate per la ripresa

11. Errori e limiti della legislazione innovativa varata negli ultimi anni, e che derivano dalle concessioni, a volte serie, che abbiamo dovuto fare alla DC e allo schieramento conservatore, o da nostre astrattezze e fughe in avanti hanno certamente complicato il quadro; e vanno corretti con coraggio e impegno. Ma vende davvero fumo chi riconduce la crisi a questo dato, e tenta di volarne tutta la reale e profonda natura.

12. In realtà noi siamo in presenza di una violenta offensiva anti-riformista, abilmente articolata, che fa leva sull'emergenza, e ripropone il mito della liberalizzazione e del mercato come agenti risolutivi dei problemi, sia pure a costo di alcune sofferenze. Questa offensiva va smascherata e spezzata. Nessuna persona ragionevole, che conosca anche l'esperienza degli altri paesi capitalisti, può immaginare che una liberalizzazione risolverebbe la crisi degli alloggi. Proprio i comitati della crisi, che ho appena indicati, dovrebbero, in presenza di una liberalizzazione, alla produzione di alloggi con costi e affitti limitati, riservarsi a una fascia di redditi medio-alta. Una parte cospicua della domanda sarebbe così emarginata sulla base del livello dei prezzi, e sarebbe in vario modo "ghettizzata": una prospettiva inaccettabile e che non sarebbe tollerata dalla società, e proterrebbe aspri conflitti.

13. La questione che dunque abbiamo dinanzi è quella di condurre avanti il disegno riformatore. Ciò significa (e ricordo soltanto): salvaguardare il diritto all'abitazione per i redditi più bassi, evitando ogni tipo di ghetto; arrestare lo scempio edilizio; sviluppare un nuovo modo di abitare; programmare per riequilibrare il territorio, e mettere ordine nelle città; sviluppare la produzione nelle nuove condizioni, riorganizzare le strutture su scala industriale.

Andare alla radice dei problemi

14. Errori e limiti della legislazione innovativa varata negli ultimi anni, e che derivano dalle concessioni, a volte serie, che abbiamo dovuto fare alla DC e allo schieramento conservatore, o da nostre astrattezze e fughe in avanti hanno certamente complicato il quadro; e vanno corretti con coraggio e impegno. Ma vende davvero fumo chi riconduce la crisi a questo dato, e tenta di volarne tutta la reale e profonda natura.

15. In realtà noi siamo in presenza di una violenta offensiva anti-riformista, abilmente articolata, che fa leva sull'emergenza, e ripropone il mito della liberalizzazione e del mercato come agenti risolutivi dei problemi, sia pure a costo di alcune sofferenze. Questa offensiva va smascherata e spezzata. Nessuna persona ragionevole, che conosca anche l'esperienza degli altri paesi capitalisti, può immaginare che una liberalizzazione risolverebbe la crisi degli alloggi. Proprio i comitati della crisi, che ho appena indicati, dovrebbero, in presenza di una liberalizzazione, alla produzione di alloggi con costi e affitti limitati, riservarsi a una fascia di redditi medio-alta. Una parte cospicua della domanda sarebbe così emarginata sulla base del livello dei prezzi, e sarebbe in vario modo "ghettizzata": una prospettiva inaccettabile e che non sarebbe tollerata dalla società, e proterrebbe aspri conflitti.

16. La questione che dunque abbiamo dinanzi è quella di condurre avanti il disegno riformatore. Ciò significa (e ricordo soltanto): salvaguardare il diritto all'abitazione per i redditi più bassi, evitando ogni tipo di ghetto; arrestare lo scempio edilizio; sviluppare un nuovo modo di abitare; programmare per riequilibrare il territorio, e mettere ordine nelle città; sviluppare la produzione nelle nuove condizioni, riorganizzare le strutture su scala industriale.

Lucio Libertini

Mobilitare finanziamenti con soluzioni nuove

Il risparmio casa può funzionare così

I principi che devono ispirare un meccanismo creditizio di risparmio casa possono essere così definiti: - il circuito finanziario deve essere autonomo, con la creazione di un fondo ruotante a carattere mutualistico, a tassi assai contenuti rispetto a quelli di mercato, ma capace di integrarsi con gli strumenti creditizi esistenti senza creare contraccolpi;

- il meccanismo pur avendo una connotazione privatistica, non deve essere sostitutivo dell'intervento pubblico integrativo dello stesso; - il meccanismo non deve avere oneri diretti per lo Stato ma solo agevolazioni indirette (ed essi destinati a un patrimonio di conoscenze specifiche, di energie qualificate, di quadri tecnici).

Perché il circuito possa realmente entrare a regime in pochi anni, esclusivamente con i propri mezzi di provvista, il finanziamento ottenibile dal circuito non può essere superiore ad 1,5 - 2 volte l'ammontare dei depositi versati a risparmio, mentre una quota deve essere fornita dagli istituti di credito di fondo del progetto (la non onerosità per lo Stato).

La formula prevede l'applicazione di tassi fissi sia sui depositi del risparmiatori che sui mutui ad essi destinati con lo scarto di due punti percentuali. Tale proposta nasce dalla considerazione che l'indicizzazione riduce al costo iniziale del mutuo, abbassando la soglia di accessibilità al bene casa, però ha in sé il pericolo di trasformare un debito certo in un debito crescente nel tempo con prelievi sul reddito indefiniti e percentualmente forse maggiore degli stessi incrementi salariali. Lo stesso risultato si può ottenere semplicemente distribuendo più razionalmente l'onere nel tempo e regolando in modo più equo i rapporti fra mutuatario ed istituto erogatore.

La formula che più corrisponde al soddisfacimento di questi obiettivi potrebbe essere mutuata dalla formula di Risparmio Casa della Repubblica Federale Tedesca con opportune modificazioni. Fra l'altro, tale formula era già stata ufficialmente proposta dal Partito Socialista nel corso della 7. legislatura. Lo schema si avvale esclusivamente di una autonoma capacità di provvista, escludendo il ricorso a finanziamenti presso il mercato obbligazionario che, sia nel

rendimento a reddito fisso che in quello indicizzato, finiscono per produrre pesanti oneri di intermediazione finanziaria che si ripercuotono sui costi della raccolta e quindi delle erogazioni richieste dal circuito non può essere superiore ad 1,5 - 2 volte l'ammontare dei depositi versati a risparmio, mentre una quota deve essere fornita dagli istituti di credito di fondo del progetto (la non onerosità per lo Stato).

La formula prevede l'applicazione di tassi fissi sia sui depositi del risparmiatori che sui mutui ad essi destinati con lo scarto di due punti percentuali. Tale proposta nasce dalla considerazione che l'indicizzazione riduce al costo iniziale del mutuo, abbassando la soglia di accessibilità al bene casa, però ha in sé il pericolo di trasformare un debito certo in un debito crescente nel tempo con prelievi sul reddito indefiniti e percentualmente forse maggiore degli stessi incrementi salariali. Lo stesso risultato si può ottenere semplicemente distribuendo più razionalmente l'onere nel tempo e regolando in modo più equo i rapporti fra mutuatario ed istituto erogatore.

La formula che più corrisponde al soddisfacimento di questi obiettivi potrebbe essere mutuata dalla formula di Risparmio Casa della Repubblica Federale Tedesca con opportune modificazioni. Fra l'altro, tale formula era già stata ufficialmente proposta dal Partito Socialista nel corso della 7. legislatura. Lo schema si avvale esclusivamente di una autonoma capacità di provvista, escludendo il ricorso a finanziamenti presso il mercato obbligazionario che, sia nel

rendimento a reddito fisso che in quello indicizzato, finiscono per produrre pesanti oneri di intermediazione finanziaria che si ripercuotono sui costi della raccolta e quindi delle erogazioni richieste dal circuito non può essere superiore ad 1,5 - 2 volte l'ammontare dei depositi versati a risparmio, mentre una quota deve essere fornita dagli istituti di credito di fondo del progetto (la non onerosità per lo Stato).

La formula prevede l'applicazione di tassi fissi sia sui depositi del risparmiatori che sui mutui ad essi destinati con lo scarto di due punti percentuali. Tale proposta nasce dalla considerazione che l'indicizzazione riduce al costo iniziale del mutuo, abbassando la soglia di accessibilità al bene casa, però ha in sé il pericolo di trasformare un debito certo in un debito crescente nel tempo con prelievi sul reddito indefiniti e percentualmente forse maggiore degli stessi incrementi salariali. Lo stesso risultato si può ottenere semplicemente distribuendo più razionalmente l'onere nel tempo e regolando in modo più equo i rapporti fra mutuatario ed istituto erogatore.

La formula prevede l'applicazione di tassi fissi sia sui depositi del risparmiatori che sui mutui ad essi destinati con lo scarto di due punti percentuali. Tale proposta nasce dalla considerazione che l'indicizzazione riduce al costo iniziale del mutuo, abbassando la soglia di accessibilità al bene casa, però ha in sé il pericolo di trasformare un debito certo in un debito crescente nel tempo con prelievi sul reddito indefiniti e percentualmente forse maggiore degli stessi incrementi salariali. Lo stesso risultato si può ottenere semplicemente distribuendo più razionalmente l'onere nel tempo e regolando in modo più equo i rapporti fra mutuatario ed istituto erogatore.

La formula prevede l'applicazione di tassi fissi sia sui depositi del risparmiatori che sui mutui ad essi destinati con lo scarto di due punti percentuali. Tale proposta nasce dalla considerazione che l'indicizzazione riduce al costo iniziale del mutuo, abbassando la soglia di accessibilità al bene casa, però ha in sé il pericolo di trasformare un debito certo in un debito crescente nel tempo con prelievi sul reddito indefiniti e percentualmente forse maggiore degli stessi incrementi salariali. Lo stesso risultato si può ottenere semplicemente distribuendo più razionalmente l'onere nel tempo e regolando in modo più equo i rapporti fra mutuatario ed istituto erogatore.

La formula prevede l'applicazione di tassi fissi sia sui depositi del risparmiatori che sui mutui ad essi destinati con lo scarto di due punti percentuali. Tale proposta nasce dalla considerazione che l'indicizzazione riduce al costo iniziale del mutuo, abbassando la soglia di accessibilità al bene casa, però ha in sé il pericolo di trasformare un debito certo in un debito crescente nel tempo con prelievi sul reddito indefiniti e percentualmente forse maggiore degli stessi incrementi salariali. Lo stesso risultato si può ottenere semplicemente distribuendo più razionalmente l'onere nel tempo e regolando in modo più equo i rapporti fra mutuatario ed istituto erogatore.

La formula prevede l'applicazione di tassi fissi sia sui depositi del risparmiatori che sui mutui ad essi destinati con lo scarto di due punti percentuali. Tale proposta nasce dalla considerazione che l'indicizzazione riduce al costo iniziale del mutuo, abbassando la soglia di accessibilità al bene casa, però ha in sé il pericolo di trasformare un debito certo in un debito crescente nel tempo con prelievi sul reddito indefiniti e percentualmente forse maggiore degli stessi incrementi salariali. Lo stesso risultato si può ottenere semplicemente distribuendo più razionalmente l'onere nel tempo e regolando in modo più equo i rapporti fra mutuatario ed istituto erogatore.

La formula prevede l'applicazione di tassi fissi sia sui depositi del risparmiatori che sui mutui ad essi destinati con lo scarto di due punti percentuali. Tale proposta nasce dalla considerazione che l'indicizzazione riduce al costo iniziale del mutuo, abbassando la soglia di accessibilità al bene casa, però ha in sé il pericolo di trasformare un debito certo in un debito crescente nel tempo con prelievi sul reddito indefiniti e percentualmente forse maggiore degli stessi incrementi salariali. Lo stesso risultato si può ottenere semplicemente distribuendo più razionalmente l'onere nel tempo e regolando in modo più equo i rapporti fra mutuatario ed istituto erogatore.

COOP. MURATORI SAN POSSIDONIO

San. Sede: **SAN POSSIDONIO (Modena)**
Via F.lli Cervi, 5/A
Telef. (0535) 39.946

Ufficio cantieri

TRENTO
Telef. (0461) 921.012

VERONA
Telef. (045) 568.633

ARCO
Telef. (0464) 56.749

MODENA
Telef. (059) 354.746

CARPI
Telef. (059) 697.124
Ufficio (059) 680.255

GRANDI OPERE PUBBLICHE

- edilizia residenziale industrializzata
- edilizia residenziale tradizionale
- edilizia scolastica e sociale
- stabilimenti per la trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici (caseifici, stalle sociali, frigoriferi e magazzini)
- edifici industriali (stabilimenti per generi alimentari)

INTERPELLATECI!!!!

OFFERTE CHIAVI IN MANO

INTERPELLATECI!!!!

Lavori nelle regioni:

EMILIA - ROMAGNA
VENETO
TRENTINO - ALTO ADIGE
LOMBARDIA

Edilter: da molti anni costruiamo. E tempo di presentarci. Quello che abbiamo costruito parla per noi.

Coop Edilter
Impresa Generale di Costruzioni

Filiale S. Giorgio di Piano
I.T.M.A. - Trattori
S. Giorgio di Piano
Via Pojana Veneta, 3 Tel. 051/97274 - 982011

COVECO
CONSORZIO VENETO COOPERATIVO
VIA ULLOA 5
TELEFONO 041/936933
30175 VENEZIA MARGHERA

— Trenta imprese edili associate con più di mille addetti

— Oltre 20 miliardi di fatturato annuo

— Una realtà imprenditoriale e cooperativa che costituisce un punto di riferimento per gli enti pubblici e privati del Veneto