

Edilizia

Il piano casa in Emilia Romagna

Quali le ragioni di una utilizzazione tempestiva dei finanziamenti (insufficienti ma importanti) dello Stato? Alle spalle c'è un lungo lavoro, che risale fino agli inizi della riforma, nel 1971 - C'è soprattutto un potere locale che si muove con dinamismo

BOLOGNA - Il piano decennale per la casa è stato suddiviso in programmi di 24 e di 48 mesi. Lo stabilisce la legge nazionale, la «457» dell'agosto '78, che finanzia l'iniziativa. Da noi spiega Marta Murotti, assessore regionale all'Edilizia - I primi cantieri si aprono in questi giorni. Si tratta del primo quantitativo di alloggi da assegnare entro i due anni successivi, cioè subito dopo il loro completamento calcolando i tempi richiesti per la loro costruzione o per il loro risanamento. In tutto 15.803 appartamenti fra nuovi e da recuperare.

Risorse locali

Ci si rende conto che poco più di 15 mila alloggi in 24 mesi non sono molti di fronte ad una domanda che in Emilia Romagna si traduce in cifre, in 50 mila famiglie bisognose di alloggi. Ma non è neanche poco questo contributo alla soluzione del problema casa. Anche qui il dramma: basterà pensare che solo a Bologna gli sfratti esecutivi previsti da settembre a dicembre sono oltre

500 (e bisogna aggiungere gli oltre 1.000 sfratti amministrativi di alcune aziende statali: FF.SS. ecc.), che nel capoluogo come nel resto della regione è impossibile affittare un appartamento mentre gli alloggi sfratti sono tanti, troppi e che continua ad imperversare la vendita frazionata accanto al trucco scandaloso della cessione di appartamenti ad uso uffici con una macrospiccia maggioranza del canone.

E' chiaro che le misure straordinarie promosse e coordinate dai Comuni per far fronte all'urgenza di dare un tetto agli sfrattati, le richieste di misure straordinarie del Governo per le situazioni urbane più drammatiche nelle grandi città, la richiesta di una necessaria proroga degli sfratti, non avrebbero senso se non si af-

frontasse il problema di fondo: costruire più case, più rapidamente, a costi e ad affitti accessibili. Quando diciamo «costruire più case» pensiamo che nel breve e medio periodo, agli alloggi programmati e finanziati con la 457 bisogna aggiungere altri, mobilitando le risorse finanziarie disponibili presso gli istituti di credito a favore di singoli privati, cooperative, imprese, enti pubblici; approvando la legge sul risparmio casa - che bisogna decidersi a tirare fuori dal cassetto. Insomma bisogna costruire un sistema di incentivi e convenienze economiche che ridia slancio al settore edilizio non per operazioni di speculazione o per costruire seconde case e case di lusso, ma per la gente che ne ha bisogno, a cominciare dai giovani coppie, dai lavoratori che si spostano per ragioni di lavoro, dagli anziani, eccetera. Nella regione, la traduzione concreta degli interventi programmati per i primi due anni si può dire che sia già

cominciata, segnando il decollo vero e proprio del piano: con 22 miliardi e 600 milioni - dice la compagna Murotti - si stanno esaurendo i programmi del '77 per la costruzione di «completamento» di un miliardo di alloggi. Questo completamento è previsto dalla legge 457 e consente di ultimare i programmi precedenti il 1978. E' edilizia convenzionata e agevolata, risultato di interventi di cooperative e di altre imprese su aree urbanizzate, o ancora da urbanizzare, messe a disposizione dai Comuni con una convenzione: uso diretto in proprietà, oppure in diritto di superficie.

Il nuovo biennio

A questo «completamento» è seguito l'avvio della attuazione del primo biennio decennale, il 1978-79. E qui abbiamo un pacchetto di provvedimenti che finanzia e

distribuisce sul territorio della regione 1.270 nuovi alloggi dell'IACP, 3.880 alloggi da risanare da parte di IACP e Comuni, 7.743 alloggi delle cooperative e imprese private. 1.200 case rurali da costruire o recuperare nelle zone collinari, montane e del basso ferrarese, 765 di singoli privati da risanare. Lavori di completamento, già in fase molto avanzata al punto da consentire una assegnazione rapida degli alloggi e primo stralcio di appartamenti nuovi e da risanare, costituiscono insieme la prima importante garanzia concreta per un numero anche se ancora modesto di case disponibili, mentre si lavora già con proposte e progetti per far sì che l'applicazione, a livello regionale, della normativa nazionale conosca la sua piena attuazione nel 1980, con l'intreccio dei piani biennali e quadriennali. Infatti, mentre si concretizza il primo di questi programmi, di 24 mesi (1978-79 secondo la legge), ci si muove per la elaborazione

del piano quadriennale, da sottoporre poi al Consiglio regionale, in modo da assicurare una continuità esente da intoppi amministrativi e burocratici. Nel fare questo pesa negativamente l'assenza del ritardo che c'è a livello nazionale: il CER ed il Governo ad esempio non hanno ancora elaborato un solo dato sul fabbisogno abitativo, non hanno fatto una proposta per i criteri di assegnazione e la fissazione dei canoni delle abitazioni di edilizia residenziale pubblica e per l'anagrafe delle stesse, e così via, fino a non avere addirittura, ancora presentato le relazioni annuali previste dalla legge sullo stato di attuazione dei programmi. Niente si è fatto per snellire procedure tecniche ed amministrative. E' chiaro che chiediamo al Governo di rispettare la legge nel momento in cui siamo convinti e ci impegnamo rispettarla anche nelle Regioni e nei Comuni! Qualche ritardo l'abbiamo anche noi nel predisporre programmi e atti regionali, ma non sono eredi di un dirigente degli artigiani ha rimproverato alla Regione di avere assegnato i finanziamenti alle imprese con un mese di ritardo! e vanno recuperati in corso d'opera!



Nuova vita per il centro storico di Bologna

UN BILANCIO

Cinque anni positivi

Il recupero del patrimonio edilizio ha quasi raggiunto il livello delle costruzioni nuove - I risultati negli altri settori d'intervento

Al piano decennale per l'edilizia residenziale 1973-83 si saldano gli interventi pubblici finanziati a partire dal 1972. Durante poco più di un lustro sono stati realizzati 19.890 alloggi di cui 6.690 dal recupero del patrimonio edilizio esistente e 10.200 di nuova realizzazione (spesa complessiva: 169 miliardi per l'edilizia sovvenzionata, convenzionata, agevolata, aree e opere di urbanizzazione).

L'andamento della attività edilizia in Emilia-Romagna si mantiene pressoché costante nonostante un andamento nazionale progressivamente in diminuzione dal 1970 ad oggi, fatti salvi alcuni scenti di ripresa generale del 1977. Sulle cause di questa crisi c'è un richiamo nel programma regionale di sviluppo, mentre si sostiene che la condizione positiva di questa regione è caratterizzata da un continuo e progressivo impegno per il sostegno dell'attività edilizia in risposta alla domanda abitativa svolta dagli Enti Locali della Regione, dalle Cooperative e dalle imprese di costruzione.

Gli interventi appoggiati dal contributo e dal finanziamento pubblico raggiungono valori significativi. Inoltre negli ultimi tre anni, prima delle approvazioni delle leggi «457» e «458» le cooperative edilizie e le altre imprese di costruzione hanno fatto fronte alla domanda di nuovi alloggi predisponendo con numerosi Comuni programmi di edilizia convenzionata in aree PEEP o in lottizzazioni convenzionate facendo ricorso al risparmio sociale promosso dalle stesse organizzazioni. Proprio su queste positive condizioni viene basata la programmazione dei nuovi interventi in applicazione del piano decennale. Di qui il raccordo con i programmi precedenti. Riferiamo in cifre i prossimi impegni riferiti al primo finanziamento della legge 457:

Edilizia sovvenzionata: 63 miliardi e 162 milioni per 5150 alloggi di cui 1270 di nuova costruzione e 3.880 dal recupero edilizio; **Convenzionata - agevolata:** 186 miliardi e 920 milioni di mutui per 9.427 alloggi (7937

di nuova costruzione, 1490 dal recupero edilizio); **aree e urbanizzazioni:** 2 miliardi e mezzo. Complessivamente gli stanziamenti saranno pari a 280 miliardi e 582 milioni per 15.777 alloggi da costruire nei primi due anni del piano, ma il finanziamento messo in moto sarà più alto: esattamente 370 miliardi e 33 milioni di corrispondente e 33 mila unità lavorative nel solo settore delle costruzioni. Per il biennio 1980-81 (il piano decennale si attua con programmi biennali e quadriennali) una stima delle risorse utilizzabili porterà alla seguente suddivisione: 88 miliardi per l'edilizia sovvenzionata; 200 miliardi per l'edilizia convenzionata-agevolata; 20 miliardi per l'acquisizione e l'urbanizzazione di aree; 30 miliardi per l'edilizia rurale; 50 miliardi di risorse regionali pubbliche (investimento produttivo); 400 miliardi di mutui fondiari e ordinari (investimento prodotto).



Buona parte dei fondi per la realizzazione del piano casa in Emilia-Romagna saranno riservati ad interventi di risanamento e di recupero. Questa scelta si aggancia a quella, già fatta anni fa (e con un bilancio molto positivo): Regione ed Enti Locali hanno recuperato fino ad oggi parecchie centinaia di alloggi nei centri storici delle rispettive città, contribuendo così - oltre a garantire appartamenti risanati e ad arricchire un patrimonio in via di abbandono - a frenare l'espulsione di famiglie di lavoratori e di anziani. NELLA FOTO: Un esempio di recupero in via Poese, quartiere Marconi, di Bologna.

Gianni Buozzi

Cos'ha fatto un Comune, quello di Bologna, in collaborazione con i privati, per recuperare il proprio centro storico? La risposta è nelle cifre, così come ci sono state fornite dall'assessore alla Casa e all'Assetto Urbano, compagno arch. Pierluigi Cervellati.

INTERVENTO PUBBLICO: Legge 865/71 e successive modifiche e integrazioni. Assegnati: 250 alloggi, 42 negozi, 151 posti letto (case per studenti); legge 513/77: in avanzata fase di ultimazione 176 alloggi; legge 437/78 (piano decennale per l'edilizia): in corso di appalto, circa 120 alloggi; legge 50/76 per l'edilizia universitaria: in corso di appalto su edifici di proprietà del comune consegnati all'università: circa 300 posti-letto.

In complesso l'intervento pubblico realizzato dall'amministrazione comunale all'interno del centro storico di Bologna (l'inizio dei lavori è avvenuto solo nel 1974, a causa dei ritardi del finanziamento della legge 865/71), fra alloggi assegnati, in corso di assegnazione o per i quali è previsto per il prossimo anno l'inizio dei lavori, ammonta a: oltre 500 alloggi; circa 450 posti-letto (case per studenti); circa 60 locali per attività commerciali e altri usi. La superficie complessiva dell'intervento pubblico si aggira intorno ai 60.000 metri quadrati.

INTERVENTO PRIVATO CONVENZIONATO: Realizzati o in corso di ultimazione circa 300 alloggi e 50 negozi. Le convenzioni con i privati risalgono al 1976. La superficie complessiva dell'intervento privato convenzionato si aggira intorno ai 27.000 metri quadrati.

INTERVENTI PUBBLICI NON RESIDENZIALI (quali centri civici, ecc.): centro civico quartiere Malpighi in via Pietralata; centro civico quartiere Galvani (parziale intervento di restauro) in via Santo Stefano; centro civico quartiere Irnerio in via San Vitale - in corso di ultimazione; restauro di palazzo Ghisardi in via Manzoni, per la sede del museo d'arte medioevale e rinascimentale.

INTERVENTO PRIVATO SU IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA da cedere mediante convenzione: è in atto la predisposizione di una convenzione fra il comune e gli operatori edili privati e cooperativi per realizzare interventi di restauro e di ristrutturazione di circa 25.000 mq. di superficie abitabile. La convenzione prevede il prezzo di vendita e stabilisce l'utenza.

In definitiva - dice Cervellati - negli ultimi 5 anni nel centro storico sono stati realizzati o sono in corso di realizzazione interventi - eseguiti direttamente dall'amministrazione comunale o con un rapporto di convenzione fra comune e privati operatori edili - per residenza, per centri civici, per la cultura, per le attività commerciali e amministrative, che investono una superficie complessiva di oltre 125.000 metri quadrati. E, d'altronde, necessario sottolineare che questi superfici non comprendono l'insieme degli interventi privati e non convenzionati realizzati nello stesso periodo.

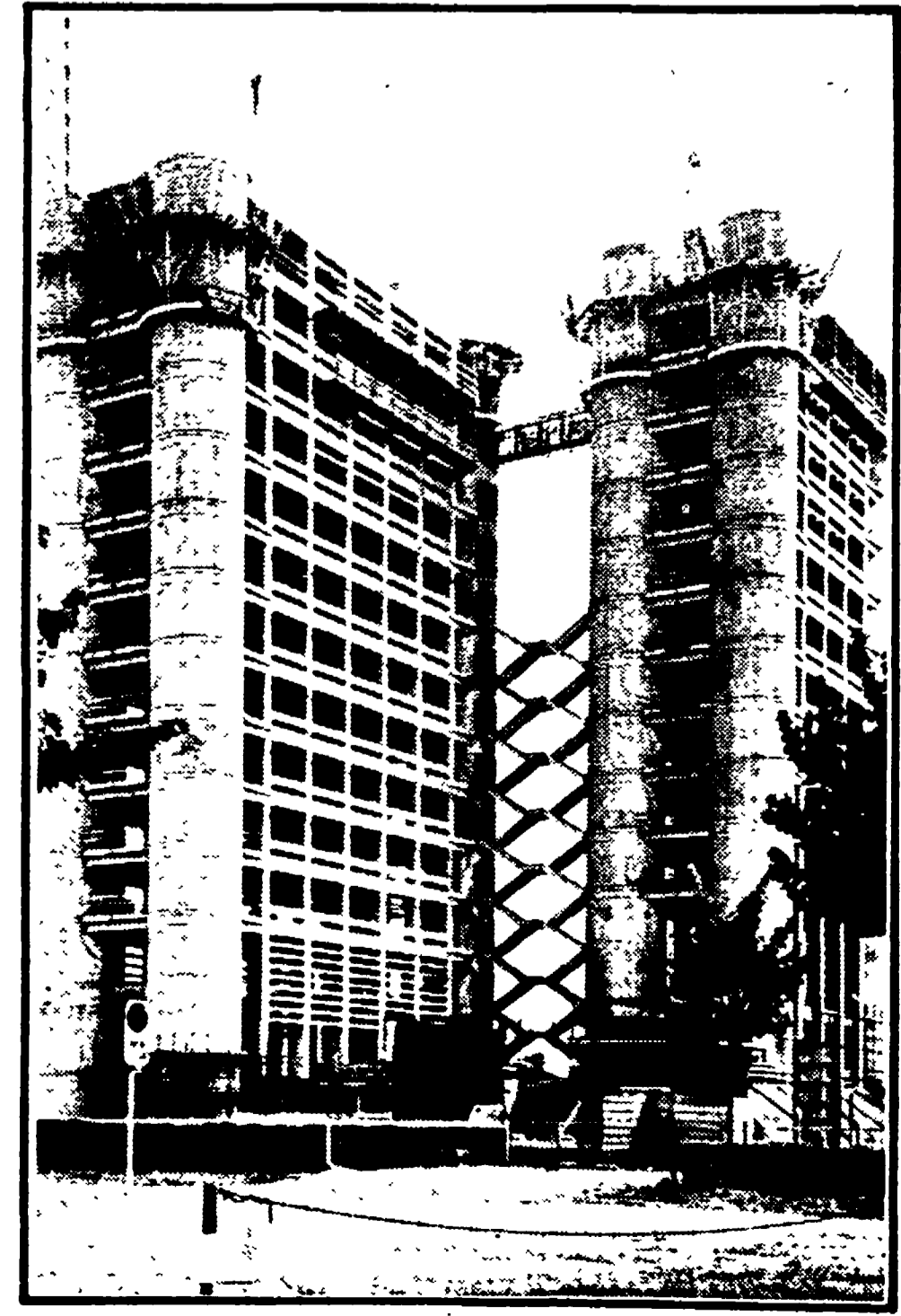
NELLA FOTO: un esempio di recupero nel centro storico di Bologna.

OLTRE SEI CENTO SOCI COSTRUISCONO LA QUALITA' EDILCOOP

nata nel 1973 dall'unificazione di tre cooperative della pianura bolognese, la Edilcoop in pochi anni ha più che raddoppiato la propria dimensione

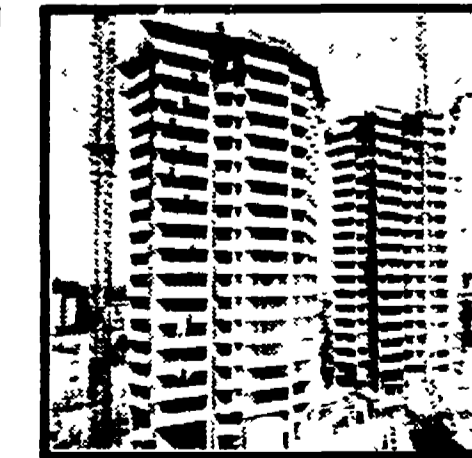


LA QUALITA' EDILCOOP



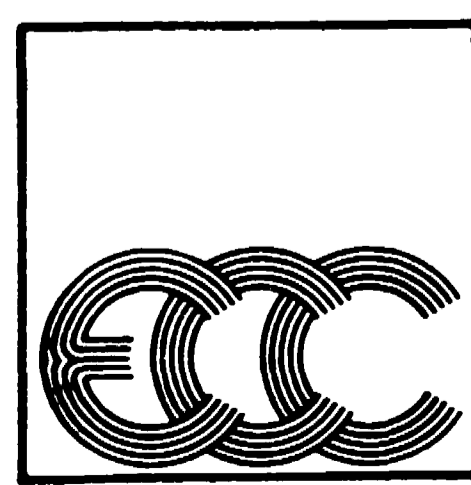
EDILCOOP CREVALCORE
Via della Guisa, 24
Telef. (051) 98.11.18

la Edilcoop interviene sul territorio nazionale per:

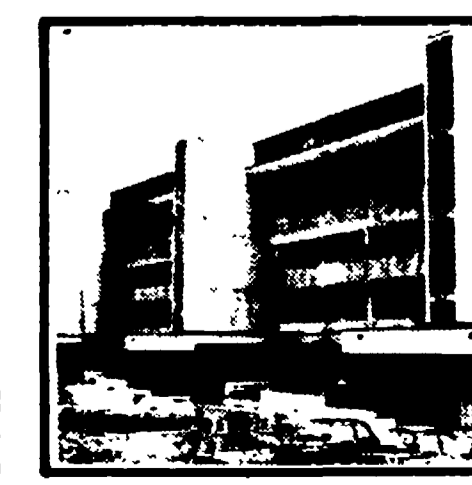


le case edilcoop:

a torre in linea a schiera tradizionali industrializzate ristrutturate



- affermare la presenza cooperativa
- creare occupazione
- contribuire allo sviluppo del mezzogiorno



edifici industriali
edifici scolastici

elementi in c.a. prefabbricati e lavorazione ferro