

Sempre più acuto il problema della casa: come risolverlo? L'iniziativa del PCI nelle istituzioni e tra la gente

La legge sul recupero urbanistico dei nuclei edilizi e sulla sanatoria degli edifici sorti spontaneamente che qui integralmente presentiamo insieme ad un commento esplicativo, è stata approvata dal Consiglio regionale del Lazio nella seduta del 19 gennaio 1980.

Da quando non governano più gli amici dei Caltagirone

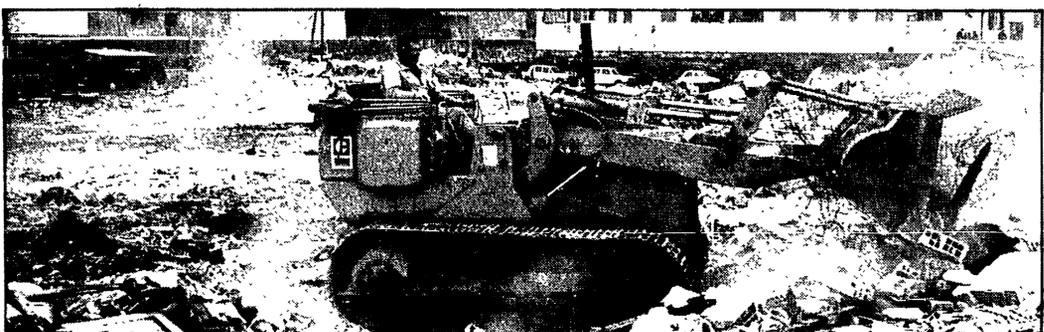
re, capitale bancario e personale politico stringevano patto e alleanza i cui segni sono sotto gli occhi di tutti. Tutto questo va ricordato non per sterile recriminazione né per innalzare negli animi steccati e barriere — cosa che è le mille miglia lontana dalla nostra ispirazione ideale e dalla nostra pratica politica unitaria — ma per l'elementare diritto di verità storica e per marcare la svolta che con le giunte e la maggioranza di sinistra, con il PCI al governo della Regione, si è prodotta ancor

programma la sua espansione e i relativi servizi, che il posto e rispetta l'uso produttivo del suolo, che tutela l'ambiente che salvaguarda le sue memorie storiche. La legge varata dal Consiglio regionale va vista in questo quadro, come uno degli anelli — forse il più importante, ma certo non il solo — che salda le due città. Uno strumento di giustizia e uno strumento di lotta. Uno strumento di lotta anzitutto perché il cammino della legge non è perfezionato; al governo spetta il compito di approvarla in via definitiva perché essa sia efficace e produca le conseguenze giuridiche del recupero, della sanatoria e dell'abbandono degli oneri di concessione e urbanizzazione — quindi la nostra battaglia deve continuare, la pressione popolare mantenere, la vigilanza non venir meno. Ma strumento di lotta anche per rimuovere le conseguenze del passato nel

Il progetto del governo per il risparmio-casa Un appartamento per tutti? Sì, per tutti i ricchi



Risparmio casa. E tanto di quel tempo che se ne parla che è diventata quasi una "formula" magica. E' bastato che il governo — all'interno dell'ultimo provvedimento di proroga degli sfratti — introducesse un articolo intitolato risparmio casa perché si accendessero tra la gente grandi aspettative. La Regione, il Comune, il Sania sono stati tempestati di richieste: chi potrà avere questi soldi? Quante case si faranno? Come si potrà fare domanda per avere i mutui? Grandi aspettative, grandi speranze, ma anche grandi delusioni. Perché grande è il divario tra chi ha bisogno di un alloggio e la disponibilità di un mercato aperto soltanto a chi ha decine di milioni in banca.



«Norme concernenti l'abusivismo edilizio e sorti spontaneamente»: una ventina di pagine, tratte da un articolo in tutto, un titolo semplice e un po' burocratico. E' questa la legge regionale destinata a cambiare — e non solo nella forma — le borgate e con esse la vita di centinaia di migliaia di cittadini. Una legge che cancella l'illegalità forzata di un pezzo enorme di Roma e del Lazio, permettendo non soltanto il miglioramento dei nuclei spontanei all'interno dei piani regolatori ma anche la legittimazione — attraverso la concessione a sanatoria — di ciò che è stato edificato. Ma la legge è qualche cosa di più che una semplice "presa d'atto" della realtà esistente: attraverso di essa infatti è possibile ridisegnare le borgate e trasformarle a tutti gli effetti in quartieri attraverso la dotazione dei servizi, non solo acqua, fogni, luce ma anche scuole, verde, mercati, strade, parcheggi.

Ecco come anche le borgate possono diventare quartieri

zione dello strumento attuativo. Il consiglio comunale — art. 2 — entro quattro mesi dall'entrata in funzione della legge deve deliberare il programma, le iniziative e i mezzi per effettuare i rilievi che a loro volta devono essere completati entro quindici mesi dall'entrata in vigore della legge. Entro questo medesimo termine il comune deve adottare la perimetrazione dei nuclei abusivi. Queste delibere saranno quindi affisse e i cittadini potranno presentare le loro osservazioni. C'è da notare — art. 3 — che per i comuni rilevamento e perimetrazione non sono obbligatorie le indagini di tipo specialistico e infatti per quegli enti locali che lasciano trascorrere i termini previsti dalla legge senza aver provveduto all'attuazione, la regione nominerà un commissario che si sostituirà al comune nell'applicazione della legge. Fatta la perimetrazione i comuni devono adottare una speciale variante diretta al recupero urbanistico dei nuclei abusivi — art. 4 — sempreché ricorra: a) la rilevanza socio-economica dei singoli insediamenti soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi; b) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano; c) la compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); d) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); e) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); f) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); g) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); h) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); i) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); j) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); k) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); l) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); m) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); n) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); o) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); p) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); q) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); r) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); s) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); t) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); u) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); v) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); w) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); x) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); y) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.); z) la possibilità di un razionale inserimento di singoli insediamenti nel territorio (rispetto idrogeologico, paesistico, archeologico, ecc.);

solo di completamenti possibili. La legge art. 15 prevede inoltre la possibilità di recupero per le costruzioni abusive isolate, ovvero all'esterno dei nuclei perimettrati. Una possibilità di deroga, è strettamente controllata e riguarda anche gli impianti sportivi illegalmente purché questi si conformino al piano particolareggiato e all'utilizzo pubblico delle strutture per almeno il 20 per cento del tempo. CONCESSIONI IN SANATORIA E ONERI DI URBANIZZAZIONE Una volta approvati gli strumenti attuativi (variante o piano particolareggiato) le costruzioni abusive art. 15 — che siano conformi a questi strumenti possono ottenere la concessione edilizia. I proprietari delle costruzioni abusive art. 15 — possono richiedere la concessione entro 12 mesi dall'approvazione degli strumenti attuativi. La concessione deve essere corredata dai documenti previsti dalle norme del regolamento edilizio comunale. Il rilascio della concessione — art. 18 — comporta il pagamento degli oneri previsti dalla legge 10. Ma per gli edifici destinati all'edilizia abitativa e che abbiano un valore non di lusso, il "prezzo" della concessione è azzerato, resta soltanto, insomma, gli oneri di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni a mezzo di convenzione a applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati dal comune. La legge — art. 19 — affronta il problema degli oneri di urbanizzazione introducendo il criterio dei coefficienti di edificazione. In pratica oltre ai normali coefficienti previsti dalla legge si ne introducono due nuovi: 0,50 per le costruzioni ultimata dal 1 settembre 1967 al 29 gennaio del '77 (ovverosia un "sconto" che a conti fatti per le borgate è pari al 75 per cento rispetto agli oneri previsti dalla Bucalossi); 0,10 per le costruzioni anteriori al 1 settembre del '67 (ovvero uno sconto del 95 per cento). La riduzione si applica all'edilizia non residenziale (artigianale, produttiva) fino a una superficie massima lorda al piano di 400 metri quadrati. Una ulteriore riduzione potrà essere applicata dai comuni per i soggetti che, oltre ai benefici previsti dalla legge 167 ovvero che abbiano stabilmente nell'alloggio e sempreché non siano proprietari di altri appartamenti. La misura di

L'azione svolta dalla giunta capitolina e il progetto-casa comunale

Alloggi al posto dei borghetti

Il problema dell'edilizia e della casa a Roma presenta caratteri di eccezionalità, anche rispetto alla pur grave situazione nazionale, a causa dei fenomeni che negli anni '50 e '60 hanno caratterizzato uno sviluppo inabnorme e distorto della capitale. La scarsissima incidenza dell'intervento pubblico (35% della produzione edilizia annua) e l'incapacità dell'iniziativa privata di rispondere adeguatamente alla domanda dei cittadini con fasce di reddito più basse hanno, in sostanza, favorito il dilagare del fenomeno dell'abusivismo, la creazione di borghetti e baracche, l'aumento delle famiglie in coabitazione, il sorgere di una forte conflittualità sociale che si è espressa anche con l'occupazione di edifici pubblici inutilizzati. A questa situazione generale si è aggiunto negli ultimi anni il problema degli sfratti previsti dalla normativa precedente all'entrata in vigore dell'equo canone (5.632 sfratti esecutivi, che raggiungeranno nel 1980 la cifra di 14.951: una vera e propria "onda" di sfratti) cui nei prossimi 3-4 anni si sommeranno i nuovi sfratti conseguenti alla legge n. 392. La situazione sta diventando in questo periodo più grave per l'incalcolabile decisione di grosse società — private o con capitale pubblico — di procedere a vendite forzate degli immobili che generano a tempi brevi ulteriori sfratti. Infine, non può essere sottovalutata la grave degradazione del patrimonio immobiliare pubblico per decenni ignorato, che sta determinando situazioni abitative inaccettabili e richiede rapidi interventi di riqualificazione. LE CATEGORIE NAZIONALI Una situazione come quella descritta non può essere affrontata ritornando ad una politica "liberistica" che è causa dell'attuale crisi, ma nell'ambito di nuove scelte nazionali — su cui impegnano Governo e Parlamento — che non riguardano solo provvedimenti di emergenza, ma l'inquadramento su tre grandi direttrici di intervento: 1) una programmazione politica nazionale della casa, che faccia perno sul rilancio della costruzione di nuovi alloggi, con prevalenza per abitazioni con tipologia e costi accessibili ai cittadini meno abbienti; in tale direzione occorre innanzitutto procedere al rifinanziamento del piano decennale per l'edilizia; 2) il consolidamento e miglioramento della legislazione esistente in materia di: a) abusivismo edilizio, per consentire la sanatoria delle situazioni esistenti, anche riducendo gli oneri a carico dei cittadini, e per colpire più efficacemente le nuove lottizzazioni; b) equo canone, in modo da impedire le vendite frazionate a danno dell'inquilino e ridurre i casi di sfratto a quelli di accertata necessità del proprietario, assicurando in tal caso la disponibilità dell'alloggio sia all'abitante all'inquilino; c) la separazione del diritto di proprietà da quello di edificare al fine di evitare l'aumento del costo delle aree e degli alloggi; dopo la recente sentenza della Corte costituzionale, e la semplificazione delle procedure amministrative, tecniche e urba-

La situazione della domanda

- 60.000 domande all'I.A.C.P.
3.200 famiglie che vivono in borghetti
1.250 occupazioni consolidate di alloggi privati
2.312 alloggi da ristrutturare + alcune centinaia da rimettere in sesto
5.632 sfratti esecutivi che diverranno 14.951 entro il 1980 (1/4 di quelli nazionali)
Risposte dell'amministrazione
Alloggi assegnati nel primo trimestre 1980
776 alloggi I.A.C.P. a cittadini con punti 11 in graduatoria di cui 249 sfrattati
200 alloggi a sfrattati (riserva legge 93)
936 alloggi (art. 68/A) per eliminazione baracche
In corso di assegnazione
627 alloggi a cittadini con 10 punti
296 alloggi a sfrattati (riserva legge 93)
801 alloggi per eliminazione borghetti (Fiumicino, Arco del travertino, Gordiani ed altri minori)
Altri interventi
Circa 1500 appartamenti da acquistare da parte del Comune per gli sfrattati (legge 25 del gennaio 1980)
Circa 2000 alloggi da costruire entro il 1981 da parte del Comune (legge 25)
1830 alloggi IACP da assegnare entro il 1980
3091 alloggi IACP da assegnare entro il 1981
4000 alloggi IACP da assegnare entro il 1982

Ma quanti sono gli sfrattati, le giovani coppie che si possono permettere di pagare simili cifre? Pochi, e certo allora un provvedimento di questo genere non dà nessuna risposta all'emergenza. Inutile, non addirittura rischioso, perché, come questo potrebbe tentare di farsi strada nella piccola manovra speculativa, perché può diventare "la maniera" offerta solitamente alla grande proprietà per "dissiparsi" (e a che prezzo!) dell'investimento. Il rischio di una simile interpretazione del "risparmio casa" non è soltanto qui. Misure come quelle adottate, si pongono come alternative alla programmazione e "distruggono" un bel po' di miliardi dal piano decennale per l'edilizia residenziale e popolare. E' un rischio che si ripete, completamente diversamente, ed è una strada che assegna alla proprietà individuale dell'alloggio un ruolo preciso e positivo. Non è infatti pensabile che il bisogno di case trovi risposta tutto all'interno di una politica pubblica che, per fare un esempio, togliano un appartamento in proprietà per abitarci. La proposta di legge presentata dal PCI segue queste linee e mira a conciliare una grande massa di risparmio individuale (spesso destinato a consumi non prioritari o lasciato in banca ad essere "mangiato" dall'inflazione senza alcun utilizzo programmato) verso la realizzazione di alloggi economici. La formula indicata dalla proposta comunale è quella del "libretto di risparmio casa" che si può aprire e sul quale versare le somme con un interesse superiore a quello bancario. Il risparmiatore, raggiunta la somma massima di circa ventimila milioni, può esercitare il diritto di mutuo casa per realizzare, rivendere o accettare un alloggio. Insomma, mentre si offre una possibilità reale di avviare alla proprietà individuale dell'alloggio si orienta una grande massa di risparmio privato verso un mutuo sociale, senza dover ricorrere ai mutui pubblici. Le agevolazioni si vedono offertes che per i tassi ridotti del mutuo — può rappresentare una consistente volontà per mettere in circolo, per investire, in maniera produttiva, miliardi che restano altrimenti inutilizzati. Una proposta che interessa una fascia ampia di cittadini e di risparmiatori che con i soli loro mezzi rischiano di non raggiungere mai — se non con sacrifici spesso insopportabili — l'obiettivo della casa in proprietà. In questo caso si disperdono "lo spreco" si potrebbe dire) i loro risparmi senza magari neppure poter accedere all'edilizia economica e popolare. E in questo quadro un ruolo particolare la proposta del comunista destina alle cooperative di proprietà indivisa che diventerebbero a pieno titolo cooperative di abitazione-credito e risparmio. Al tempo stesso la legge offre strumenti positivi di programmazione agli enti locali stabilendo condizioni di mutuo mirato per quei risparmiatori che abbiano intenzione di costruire in coabitazione con i comuni e con tipologie edilizie non di lusso. Una legge — per di più "impermeabile" alle manovre speculative che mette insomma una barriera tra chi vuole una casa per abitarla (a prezzo stabilito dall'equo canone) e chi invece cerca di far rientrare dalla finestra la logica dei mutui facili soltanto per gli speculatori.

Giulio Bancini