



Si apre domani il Salone dell'edilizia

BOLOGNA — Si apre domani il Salone Internazionale dell'Industria Edilizia-SAIE, rassegna dei materiali e delle tecniche ma anche sede di dibattito tecnico, economico e politico. Già il primo giorno, per iniziativa dell'ERVET (Ente regionale per lo sviluppo) e del consorzio degli Istituti case popolari si aprirà il convegno su «Edilizia degli anni '80. Qualità dell'abitare e qualità del produrre». Le manifestazioni si concluderanno il 19 ottobre.

Pubbligheremo nelle nostre edizioni di domani una seconda parte di questo supplemento che dedichiamo ai problemi dell'edilizia.

Intervista con Lucio Libertini

Edilizia senza guida

Così, dopo una faticosa legislazione che pur consente di programmare ed agire, l'hanno lasciata i governi Cosiga - L'assenteismo è stato utilizzato per insinuare nel mercato una liberalizzazione selvaggia che produce conflitti anziché investimenti

ROMA — Crisi edilizia, impossibilità di trovare abitazioni in affitto per l'inesistenza del mercato delle locazioni, sfratti — ne sono stati dichiarati dalla magistratura oltre 38.000 nel primo anno di applicazione dell'equo canone —, abusivismo, modifiche alla legge di equo canone, riforma degli IACP, nuova politica della casa. Tutti temi di attualità. Ne parliamo con il senatore Lucio Libertini, responsabile della commissione casa della direzione del PCI.

Da molte città italiane vengono segnalati problemi gravi che riguardano gli sfratti in corso, e in generale, la crisi della casa. Qual è il tuo giudizio?

«La crisi della casa — risponde Libertini — continua e si aggrava, poiché i provvedimenti governativi di questi mesi sono stati limitati o insufficienti, per i seri ritardi del piano decennale e perché manca tuttora un'organica politica della casa. Questa crisi ha aspetti molteplici. La sua punta emergente è certamente il diffondersi degli

sfratti, che in molti centri stanno determinando problemi molto seri e a volte drammatici, anche se la situazione non si presenta dappertutto allo stesso modo. Ma non ci sono solo gli sfratti. Moltissimi altri hanno ricevuto e ricevono la disdetta e sono costretti ad accettare il ricatto e a pagare un canone "nero". Alcune grandi società immobiliari portano avanti una linea basata sui frazionamenti, sulle vendite forzate e intorno a questo problema, sono sorte in alcune città (come Roma) lotte importanti. Vi sono poi i giovani in cerca della loro prima abitazione e gli anziani la cui famiglia si è divisa o ridotta e tutti coloro che per i più diversi motivi di lavoro e di vita hanno bisogno di un alloggio e non trovano, o sono costretti a sottostare a condizioni proibitive. E, per converso, vi sono anche molti piccoli proprietari che vorrebbero legittimamente tornare in possesso dell'alloggio per abitarvi e che sono coinvolti in una situazione precaria e contraddittoria».

Ripartire l'iniziativa privata nella programmazione

La caduta del governo, il vuoto che si è creato aggravano le difficoltà, come sostengono i partiti dell'ex maggioranza?

«Nessuno si era accorto che esistesse un governo rispetto a questi problemi. L'inerzia del governo Cosiga era totale, salvo alcuni tentativi di una politica davvero reazionaria (come il tentativo di elevare in modo assurdo gli affitti delle "case popolari"). La questione è un'altra: sarebbe necessario un governo con un indirizzo radicalmente nuovo e che agisse con energia per fronteggiare la crisi della casa».

Quali proposte fa il PCI in ordine al problema degli sfratti?

«Nell'immediato noi riteniamo necessaria la graduazione degli sfratti: un accordo tra tutte le autorità che faccia corrispondere l'esecuzione pratica dello sfratto al reperimento di un altro alloggio. Almeno nelle città che noi amministriamo e dove il Comune ha provveduto a fare co-

struire, per questa via, molti problemi si potrebbero risolvere. Ma potrebbe essere il governo a svuotare quest'operazione. Vicinaria, il ministro Compagna si è rifiutato, rifugiandosi in un ottimismo assurdo smentito dai fatti. Noi, dunque, oggi lottiamo perché si giunga ovunque a una graduazione degli sfratti che risolverebbe certo il problema degli inquilini, ma anche quello di molti piccoli proprietari».

Ma sarebbe sufficiente la graduazione degli sfratti?

«No, questo può servire nell'immediato, e successivamente, per una parte di problemi. Dalle difficoltà permanenti, e che si aggravano noi non usciremo se non proveremo a modificare la legge di equo canone, in modo tale che essa garantisca davvero ai piccoli proprietari il legittimo reingresso nel proprio alloggio, ma impedisca e blocchi la vasta manovra speculativa che è in atto e che si vale proprio dei varchi che nella legge ha aperto l'azione della DC e delle

destra. Cambiare la legge di equo canone, dunque, ma nello stesso tempo dare un vigoroso impulso alla costruzione di nuove case e al recupero degli alloggi degradati. Bisogna sviluppare l'edilizia pubblica, quella agevolata convenzionata, offrire le condizioni migliori per l'iniziativa del movimento cooperativo. Anche l'iniziativa privata può avere un suo ruolo, ancora all'interno di un quadro di programmazione, ma essa non potrà risolvere i problemi così vasti dei cittadini con redditi medio-bassi».

Tutto ciò richiede però strumenti e finanziamenti... Come sai — dice Libertini — noi abbiamo presentato proposte precise che riguardano la correzione di vecchie leggi, nuovi interventi: dal rifinanziamento del piano decennale al risparmio-casa, dalla sanatoria dell'abusivismo alla riforma degli IACP, e stiamo conducendo una consultazione di massa sulla modifica della legge di equo canone, mentre ci prepariamo a presentare proposte per rivedere la tassazione della casa, per la modifica della legge 10 (Bucalossi) e per l'instaurazione di un nuovo meccanismo per gli espropri».

Queste iniziative procedono?

«Alcune sono già in discussione nelle commissioni parlamentari. Ma il problema è politico. Occorre vincere la tendenza, assai forte nella DC e in altri partiti, a realizzare una liberalizzazione selvaggia, dando via libera alla speculazione e relegando nei ghetti una larga parte di lavoratori e di cittadini con redditi medio-bassi. Senza una lotta non si passerà mai. E questa lotta non riguarda davvero solo gli sfrattati di oggi: riguarda tutti quelli che avranno domani sfratto o disdetta, i giovani, gli anziani, i soci delle cooperative, coloro che hanno fatto domanda senza risposta agli IACP, insomma, tutti quei moltissimi italiani che rivendicano il diritto alla casa. E riguarda anche i piccoli proprietari che non possono pensare di edificare le loro fortune sugli sfratti, perché ciò non è giusto, non è realistico, e che hanno quindi un interesse diretto o indiretto alle nostre proposte. Noi, infatti, se da un lato vogliamo che i piccoli proprietari rispettino la legge dall'altro vogliamo tutelarli e i loro diritti, e difenderli da un fisco ingiusto, da banche esose o da procedure di legge troppo complicate».

Esistono oggi un movimento, un'iniziativa, una lotta intorno a questi problemi?

«C'è un movimento crescente, anche se diseguale. In molte città si tengono dibattiti pubblici, assemblee elettive ed è in corso la distribuzione e la raccolta del nostro questionario per una inchiesta di massa. Ma occorre fare di più: occorre imprimere una svolta, un salto di qualità alla nostra stessa iniziativa, in questa fase, poi, occorre chiedere al nuovo governo una nuova adeguata politica della casa e indicare questo, come uno dei suoi banchi prova decisiva».

Claudio Notari

LA PROPOSTA DEL PCI DOPO TANTI ANNI DI TERGIVERSAZIONI

Difendere il risparmio e fare più case: le nostre proposte

ROMA — Di risparmio se ne investe molto nelle abitazioni ma col risultato di arricchire pochi a danno dei più. Altro risparmio resta alla larga, non trovando condizioni favorevoli per investirsi. Una riforma della politica della casa può avere successo solo con strumenti concreti di intervento che vanno dal rifinanziamento e sviluppo del piano decennale per l'edilizia alla riforma degli Istituti case popolari, al riordino della fiscalità in edilizia, alla revisione e all'aggiornamento delle leggi. In questo quadro, notevole importanza riveste l'istituzione nel nostro paese del risparmio-casa, come strumento di ripresa dell'investimento nell'edilizia, finalizzato alla realizzazione della prima casa, sia in proprietà che in affitto.

Il risparmio-casa funziona già in diversi paesi europei. In passato, nella sesta e nella settima legislatura, furono presentati due disegni di legge governativi, poi decaduti. Ora, di fronte all'inerzia dei governi di questa legislatura, soprattutto di quello dimissionario, il PCI ha presentato in Parlamento una propria proposta di legge che istituisce il risparmio-casa.

Come si articola? Secondo la proposta comunista possono accedere al risparmio-casa tutti i cittadini italiani, anche se residenti all'estero, aprendo speciali libretti di deposito, denominati «risparmio-casa» presso le aziende di credito e gli enti autorizzati (ad esempio, le cooperative a proprietà indivisa).

Nell'aprire il libretto di risparmio, il richiedente deve comunicare alle banche o alla cooperativa prescelta il proprio pia-

no di risparmio con una durata minima di dodici mesi. Le somme depositate producono un interesse che viene capitalizzato alla fine di ogni anno. Lo Stato riconosce un premio per i piani di risparmio della durata di almeno quattro anni, pari agli interessi complessivamente maturati. In questo modo si raddoppiano gli interessi. Per i piani di risparmio di durata inferiore, il premio è fissato annualmente. Al risparmiatore viene corrisposta una somma a titolo di interessi composta da due elementi: una remunerazione da parte dell'Istituto di credito (che viene capitalizzata ogni anno) e un premio dello Stato. Ciò garantirà una remunerazione netta del risparmio al massimo livello del mercato finanziario.

Il titolare del libretto, completato il proprio piano di risparmio, può richiedere il mutuo, il cui importo non può superare il 90 per cento del costo dell'alloggio.

I mutui saranno utilizzati per la costruzione, il risanamento e l'acquisto di un alloggio che debba servire a propria residenza o per essere ceduto in locazione per almeno otto anni. Non può essere utilizzato per la realizzazione di seconde case.

Quanto sarà l'ammontare del mutuo?

L'importo del mutuo sarà calcolato con un multiplo della somma depositata, inclusi gli interessi. Il mutuo dovrà essere proporzionato alla durata del piano di risparmio. Sarà maggiorato se la costruzione, il risanamento e l'acquisto dell'alloggio sono convenzionati con il Comune. Il finanziamento sarà ulteriormente maggiorato quando il richiedente disponga di

un reddito non superiore a quello stabilito per ottenere un mutuo agevolato dallo Stato.

Il mutuo sarà così fissato: se il piano di risparmio avrà avuto una durata inferiore a due anni il moltiplicatore è pari a 1 e pari a 1,5, se l'iniziativa è convenzionata. Se il piano ha avuto una durata inferiore a quattro anni sarà pari a 2 e a 3 se convenzionato. Se il piano di risparmio avrà la durata superiore a quattro anni il moltiplicatore sarà 3 e con il convenzionamento 4.

Il moltiplicatore sarà maggiore se l'iniziativa edilizia è convenzionata con il Comune e se il mutuatario ha i requisiti per ottenere il mutuo agevolato dallo Stato. In questo caso il moltiplicatore va da 2 se il piano di risparmio ha avuto una durata inferiore a due anni fino a 5 con una durata superiore a quattro anni. In questo caso, con un risparmio di 10 milioni, avrà un mutuo di 50 milioni.

Quali le caratteristiche del mutuo? Avrà la durata non superiore a 25 anni; le rate di ammortamento a carico dei mutuatari, comprensive di capitale e interessi, costanti nel tempo e crescenti limitatamente ai primi 5 anni di ammortamento; i tassi sono fissati ogni anno, tenuto conto del costo medio della raccolta dell'anno precedente.

I mutui indicizzati avranno la durata ventennale; il capitale è rivalutabile annualmente, in misura pari al 50 per cento dell'indice ISTAT.

Un nuovo progetto della Banca d'Italia

È dal 1974 che la Banca d'Italia, riprendendo proposte fatte da sinistra, va elaborando meccanismi di «risparmio casa». Finora l'obiettivo alla realizzazione è stata la pretesa di mantenere questo tipo di risparmio sotto il controllo degli intermediari bancari, di conseguenza, sganciarlo da una precisa finalizzazione: società cooperative di inquilini, programmazione edilizia. La questione è stata ripresa, in queste settimane, nel quadro di una serie di proposte tendenti a consentire un impiego più stabile del risparmio, e un remunerato del piccolo risparmio, riportando le proposte, precisando che non sono ufficiali, restano cioè senza valore giuridico, non passate al vaglio in sede politica.

Concretamente, vengono di seguito suggerite tre particolari forme di risparmio indicizzato ai prezzi destinate a: giovani, giovani coppie (risparmio casa), anziani (pensionanti). Le passività finanziarie indicizzate potrebbero essere emesse dal settore pubblico, principalmente per il tramite del sistema postale e dei fondi comuni di risparmio. Esistono oggi un movimento, un'iniziativa, una lotta intorno a questi problemi?

«C'è un movimento crescente, anche se diseguale. In molte città si tengono dibattiti pubblici, assemblee elettive ed è in corso la distribuzione e la raccolta del nostro questionario per una inchiesta di massa. Ma occorre fare di più: occorre imprimere una svolta, un salto di qualità alla nostra stessa iniziativa, in questa fase, poi, occorre chiedere al nuovo governo una nuova adeguata politica della casa e indicare questo, come uno dei suoi banchi prova decisiva».

semplio al 3 per cento, e sarebbe sottoposto a un tetto — che potrebbe essere inizialmente di 2 milioni (2). Uno dei problemi irrisolti delle giovani coppie continua ad essere quello dell'abitazione. Per sovvenire in parte a queste difficoltà si potrebbe pensare a un libretto-cassa per l'acquisto della prima abitazione, con versamenti massimali mensili prefissati (ad esempio lire 300.000), fino al raggiungimento di una cifra pari al costo di un alloggio tipo — eventualmente vincolato per almeno 23 anni. I fondi potrebbero essere indicizzati al costo di costruzione nell'edilizia, con un rendimento reale garantito ad esempio del 1 per cento. Il capitale accumulato sarebbe evidentemente reso disponibile solo all'atto dell'acquisto dell'abitazione.

Si potrebbe infine prendere in considerazione l'opportunità di offrire alle persone in età di pensionamento la possibilità di depositare in un libretto postale nominativo ad esempio metà dell'indennità di liquidazione (eventualmente fissando un tetto massimo). Il libretto offrirebbe un interesse reale pari all'1 per cento (indicizzato sui prezzi al consumo). Il ritiro di fondi potrebbe essere assoggettato ad un preavviso di, ad esempio, 3 mesi; mentre si potrebbero introdurre limitazioni sui depositi. Per le persone anziane (80 anni già pensionate) si potrebbe attivare un meccanismo analogo, vincolando opportunamente l'ammontare del versamento iniziale (3).

- (1) O eventualmente fino al compimento dei 14 (16) anni, per un ammontare pari, ad esempio, a 1/3 del risparmio complessivo accumulato.
- (2) I residenti al di sotto dei 18 anni erano al 1.1.1979 16.800.000.
- (3) La popolazione residente al di sopra dei 60 anni al 1.1.1979 era pari a 8.700.000 unità.

ECC
cooperativa di costruzioni
crevalcore (bologna)
via delle guise 24
tel. 051/981118

napoli
via de gasperi 55
tel. 081/322723

edilizia civile ed industriale

- ristrutturazioni
- tecnologie tradizionali ed industrializzate
- prefabbricazione parziale ed integrale

centredil
bologna
via della cooperazione 30
tel. 051/321105

stabilimento di prefabbricazione e lavorazione ferro

edilcoop crevalcore