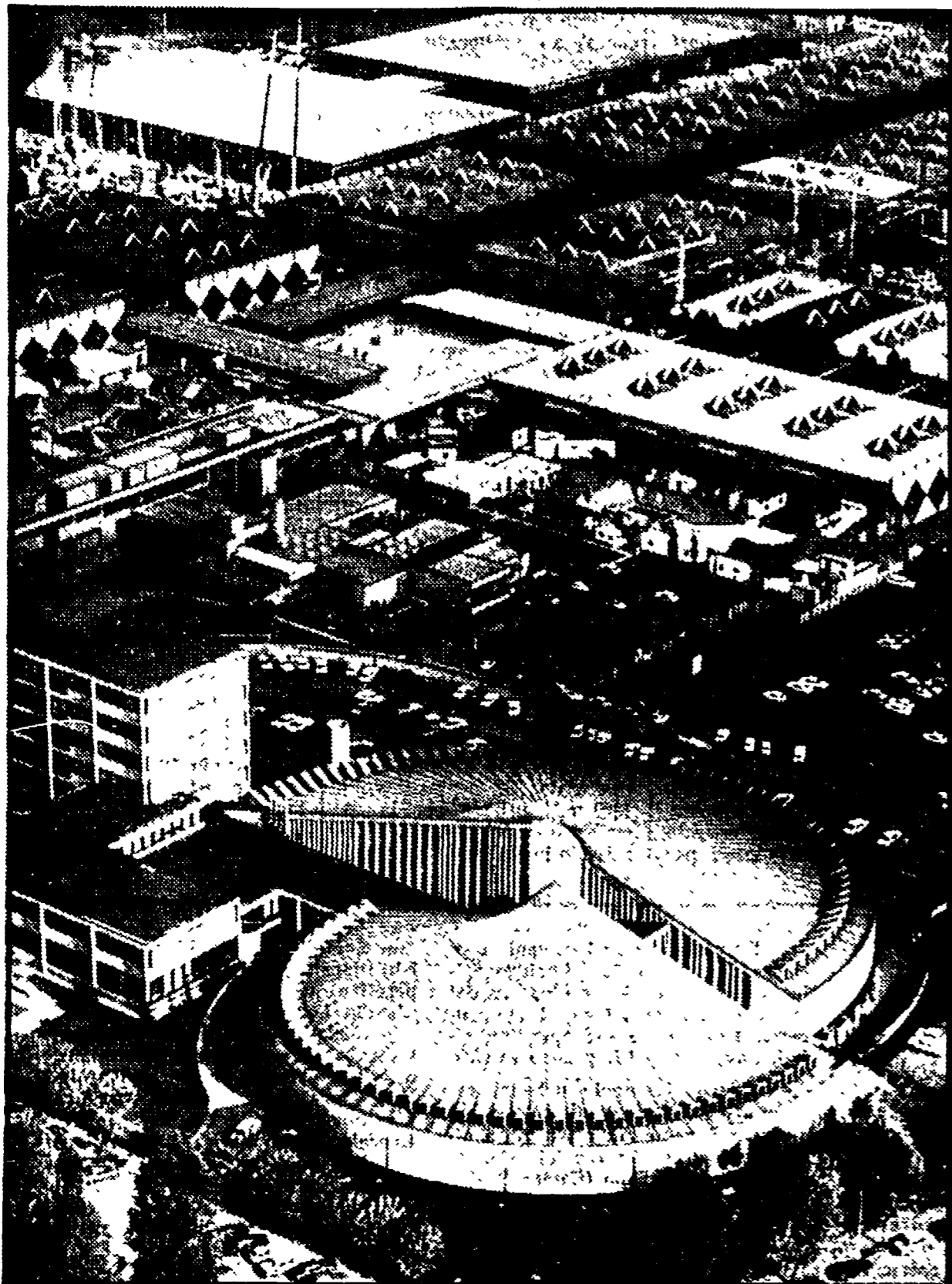


Gli utenti associati nuova forza imprenditoriale del mercato e del credito



Qualità e prezzo della casa sulla base di rapporti nuovi con il potere pubblico

In tempi recenti talune iniziative clamorose della cooperazione fra gli utenti della casa hanno avuto ampia risonanza sulle pagine dei giornali.

E' stato così per l'accordo tra la cooperazione di abitazione delle tre centrali cooperative, la FIAT e l'ITALSTAT per un programma di «urto» da innescare con finanziamenti esteri; è stato così, per l'accordo realizzato in Piemonte, auspice la Regione, fra cooperazione di abitazione e industrie costruttrici per una programmazione degli investimenti a prezzi e qualità concordati e per la promozione dei finanziamenti; è stato così per le intese programmatiche «triangolari» fra imprese, cooperazione e Regione realizzate, per esempio, in Lombardia, in Toscana, in Emilia e a Napoli per l'intervento nel piano di zona di Ponticelli.

Si è dato rilievo alle cifre: la Lega, ad esempio, nel triennio 1979-81 ha un programma per circa 45.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica — cioè agevolata dallo Stato con un contributo sugli interessi — e 22.000 alloggi di edilizia senza contributo statale da realizzare con il sostegno di finanziamenti aggiuntivi esteri o derivanti

da canali «speciali», come la Cassa per il Mezzogiorno e le riserve delle compagnie di assicurazione e degli enti previdenziali. Non si è invece, a mio avviso, compresa adeguatamente la «qualità» di questo processo.

Le famiglie committenti

Non si è ben compresa la novità strutturale rappresentata dall'ingresso nel mercato edilizio di milioni di utenti (le tre centrali cooperative organizzano nel settore oltre un milione di famiglie) passati da una dimensione disarticolata e disarmata, individuale, nell'affrontare il mercato stesso, ad una dimensione organizzata che assume sempre più le caratteristiche della committenza. E committenza significa utenza che, unificando la propria capacità economica e di credito, è in grado di organizzare un rapporto sempre meno sottoposto al dominio delle quantità e dei tipi delle tipologie determinate dalla produzione. E' la progressiva acquisizione, da parte dell'utenza, di una autonomia che, non solo rende possibile una contrattualità più vantaggiosa, ma innesca un processo di crescita degli investimenti, accrescendo, anche, la possi-

bilità di incidere sulla trasformazione tecnologica del settore.

E' questa superiore autonomia capacità contrattuale e programmatica che ha fatto, concretamente, della cooperazione, l'interlocutore primario, in questi anni, dell'intento dello Stato e della Regione.

Se dunque è vero che la cooperazione oggi rappresenta — a differenza del passato — un «soggetto autonomo» di programmazione nel settore dell'edilizia abitativa, un interlocutore riconosciuto dalle imprese e dagli «investitori istituzionali», dei poteri pubblici, degli organismi europei, quali sono i fattori di questa sua «affermazione»? Essi vanno ricondotti — a me pare ad un fatto basilare: al rapporto con i bisogni della gente, alla partecipazione anche economica — alla vita delle cooperative, gestita democraticamente. Questa specificità, difesa tenacemente in un periodo in cui — ancor all'inizio degli anni '80 — l'intervento pubblico si esprimeva in forme clientelari, ha consentito di affermare — una cooperazione a larga base sociale, non corporativa, capace di realizzare (pressoché il 100 per cento dei propri interventi); di lottare per obiettivi specifici e generali. Ha potuto così, questa cooperazione,

essere un protagonista delle battaglie per la riforma e dello schieramento che le ha sostenute allargando via via la propria incidenza su strati sociali sempre più ampi.

Al perseguimento di un bisogno essenziale, quale quello della casa, a costi contenuti, trasferendo a vantaggio dell'utenza rendite e superprofitti, ha associato la difesa dei soci in quanto risparmiatori, strappando alle banche un contenimento della forbice fra interessi attivi e passivi; ha associato la rivendicazione di una qualità più «ricca» dell'abitare per la quantità e qualità dei servizi (asili, verde, strutture per il tempo libero, ecc.).

Clientelismo in declino

Si è potuto così dar vita a strutture «forti», permanenti nel tempo, capaci di accumulare esperienze e conseguire efficienza, di programmare gli interventi (nel 1979 si è definito, da parte della cooperazione della Lega, il primo piano triennale nazionale), e, non ultimo, di ricercare risorse finanziarie aggiuntive rispetto a quelle tradizionali.

E' stata questa affermazione ad accentuare il declino della cooperazione di tipo

clientelare che ha snaturato, in diversi periodi e in diverse situazioni, il volto della cooperazione. Sono così esemplari, per opposti motivi, il caso dell'integrale delle Centrali Cooperative a Napoli, nel piano di zona di Ponticelli, e lo scandalo della Cooperativa «Auspicio» che ha richiamato in questi giorni l'attenzione — e la ripulsa — dell'opinione pubblica.

A Napoli l'iniziativa della cooperazione ha portato alla costituzione, insieme alle Partecipazioni statali, di un «Consorzio edilizio» cui il Comune di Napoli ha affidato la responsabilità globale dell'intervento nel piano di zona di Ponticelli sulla base di una convenzione che fissa i criteri urbanistici da seguire, il programma degli interventi da realizzare, gli obiettivi di spesa e i relativi piani finanziari, gli utenti ai quali dovranno essere destinati gli interventi, i contenuti e i modi della progettazione. Convenzione fortemente voluta per rendere al massimo efficiente l'intervento della utenza e delle imprese a prezzi e qualità controllati (dall'utenza e dall'Ente Pubblico, contemporaneamente) per programmare insieme case, infrastrutture, servizi sociali e civili.

Dall'altra parte giunge ad

esaurimento (ma non per i soci truffati, purtroppo), con la dichiarazione di fallimento della cooperativa «Auspicio», quello che è stato un intervento esemplare della gestione democratica del potere. In pochi minuti, questa cooperativa ottiene la promessa dall'allora ministro Gulotti di un finanziamento superiore (il doppio) a quanto venne destinato all'intera Regione del Lazio: 20 miliardi. Una somma ben superiore alle esigenze della base sociale realmente organizzata, base sociale che dovette essere trovata attraverso la vendita delle «quote» secondo le più squallide caratteristiche della società immobiliare.

Un pezzo di città

Né si poté parlare, in queste condizioni, di vita democratica, ma si operarono invece sottrazioni e operazioni speculative inaudite. Il risultato è noto, purtroppo, a tutti: nessun programma abitativo, cooperative in stato fallimentare, amministratori denunciati dall'autorità giudiziaria. Sono due eventi esemplari: da una parte l'autogestione è stata la condizione che ha consentito l'intervento, per la prima volta a Napoli e in Campania, di una effettiva programmazione per la costruzione di un «pezzo di città» visibile e sottratto alla speculazione; dall'altra l'autogestione si è costretti ora a fare ricorso per mantenere aperta la possibilità di dare la casa a chi rischia di vedere annullato il sacrificio di tanti anni.

Roberto Malucelli

Più largo impiego diretto del risparmio e credito dall'estero

che di volta in volta impediscono regolari flussi di credito al fine di rendere accessibile il bene casa ad un sempre maggiore numero di soci utenti.

Il primo tema — l'aggregazione delle risorse — è una prerogativa ormai «storica» del nostro essere cooperazione, cioè l'affermazione che i mezzi limitati dei nostri soci, i risparmi dei lavoratori, acquistano valore e forza solo se aggregati e auto-gestiti dagli stessi lavoratori attraverso la costituzione di imprese di servizio efficienti che riducano il costo dell'in-

termediazione finanziaria e moltiplichino le capacità di investimento.

Accanto allo sviluppo dell'autofinanziamento l'azione dell'ANCA, in questi ultimi anni ha teso ad impostare una politica di diversificazione delle fonti di finanziamento con la costruzione di veri e propri piani nazionali con una copertura finanziaria che, muovendosi nell'ambito dell'edilizia convenzionata, si potesse con un costo intermedio fra i mutui previsti per l'ultima fascia del piano decennale e quelli a tasso ordi-

ario, mentre sono in corso di completamento i programmi finanziari con fondi provenienti dall'accordo tra Imprese Assicuratrici (ANIA) e centrali sindacali per un ammontare di oltre 200 miliardi su tutto il territorio nazionale al tasso dell'8% annuo, si è dato l'avvio ad un programma con i fondi degli Enti Previdenziali riuscendo nel momento a costruire un programma unitario con le altre centrali cooperative per un totale di 150 miliardi con i fondi 1980 (e con la prospettiva di ampliamento per il 1981) al tasso del 15% co-

stante; mentre è di questi giorni l'approvazione di un programma finanziato dal Fondo di Ristabilimento del Consiglio di Europa per 115 miliardi con un costo variabile a seconda della provvista nelle diverse valute, ma comunque decisamente competitivo con il costo dei mutui ordinari anche per le modalità tecniche di erogazione e di ammortamento.

Trattative, ormai prossime alla conclusione in corso con la CECA per un finanziamento di circa 50 miliardi per la costruzione di oltre 1000 alloggi per i dipendenti delle

Le individuazione di questi canali finanziari aggiuntivi consente di dare corpo e possibilità di realizzazione ad un programma complessivo di oltre ventiduemila alloggi nel biennio 1980-81, aggiuntivi rispetto a quei 45.000 alloggi in corso di realizzazione con mutui agevolati e pone nei fatti la cooperazione di abitazione di fronte alla possibilità di un ulteriore balzo di qualità sia rispetto alla capacità di manovra finanziaria che di uso delle risorse per la riorganizzazione produttiva del settore.

L'obiettivo è di contribuire a riorganizzare la produzione edilizia attraverso l'offerta di alloggi a costi contenuti e di qualità tale da essere sempre più competitivi con il mercato privato.

Andrea Secci

L'aumento del costo di produzione degli alloggi, l'ancora più elevato costo di vendita degli stessi, gravato oltre che dall'inflazione dal taglieggiamento di intermediari immobiliari e da un sistema fiscale iniquo e borbonico, impedisce ormai alla maggior parte dei lavoratori l'accesso ad una casa in proprietà. Né le speranze possono essere riposte nella ricerca di un allargio in affitto data la pratica scomparsa di questo mercato negli ultimi anni.

La soluzione cooperativa rimane allora l'unica per chi non ha i requisiti o la possibilità di aspettare i tempi di realizzazione degli alloggi di edilizia pubblica realizzati dai Comuni o dagli Istituti autonomi case popolari. Da qui la crescita delle aspettative nei confronti del sistema cooperativo gravato di compiti fino ad ieri riservati ad al-

tri operatori del mercato edilizio e di responsabilità nuove rispetto alla massa dei cittadini che si organizzano in cooperativa per soddisfare il loro diritto ad un alloggio idoneo.

L'Associazione delle cooperative di abitazione aderenti alla Lega in questi anni ha perciò allargato il campo della sua attività, ponendosi non più solo come momento attuativo dei programmi pubblici e di spesa efficiente del finanziamenti agevolati dello Stato, ma anche come momento autonomo di programmazione del soddisfacimento del fabbisogno dei propri soci attraverso la ricerca di canali finanziari integrativi di quelli pubblici. Quindi l'azione finanziaria

condotta in questi anni dalle cooperative aderenti all'ANCA (Associazione nazionale cooperative di abitazione) ha ruotato attorno a due temi fondamentali:

1) l'aggregazione delle risorse e lo sviluppo dell'autofinanziamento delle cooperative attraverso campagne di raccolta di risparmio fra i soci finalizzate alla rapida apertura dei cantieri;

2) l'avvio di programmi nazionali di edilizia convenzionata con gli Enti Locali, senza usufruire di agevolazioni statali, attraverso la ricerca di canali finanziari a copertura dei programmi e la contrattazione con il sistema creditizio interno ed estero per quanto attiene «plafonds» creditizi, procedure bancarie, piani di ammortamento alternativi al sistema vigente, per superare le strozzature

rpa SpA - Capitale sociale 220.000.000 interamente versato
Via del Colle 1A/1 - Fontana - Perugia
Tel. 075/79247 - 79248 - Teleg. RPA - Perugia

Ricerche e Progetti

Ricerche, progettazioni, calcoli, direzione lavori nei seguenti settori:

- Edilizia residenziale e sociale
- Urbanistica ed assetto del territorio
- Infrastrutture stradali e ferroviarie
- Sistemi di trasporto metropolitani

TERCAS cassa di risparmio della provincia di teramo
la banca di oggi che pensa al tuo domani

- 40 miliardi per l'edilizia in 4 anni che hanno consentito la costruzione di 12.000 vani
- patrimonio 11 miliardi
- depositi 480 miliardi
- tutti gli sportelli collegati in tempo reale

SONCINI
Imprese costruttrici prefabbricate s.r.l.
20080 Verucchio-Salerno
Telefono (051) 805551-805555

La nuova struttura astiforme per edifici multipiano

Invitiamo gli interessati ad una visita in uno dei cantieri di montaggio

PER LA COSTRUZIONE DI UN MOVIMENTO COOPERATIVO FORTE ED UNITO

- 380 enti cooperativi associati
- affermata presenza in tutti i settori industriali e nei servizi collegati alle realtà produttive
- promozione commerciale di prodotti ad alta tecnologia
- uffici decentrati su tutto il territorio nazionale
- tra i primi acquirenti in Italia di prodotti per l'edilizia
- 250 miliardi di acquisti per gli associati nel 1979
- una politica per il contenimento dei prezzi

CONSORZIO NAZIONALE APPROVVIGIONAMENTI E VENDITE

Sede: Bologna, Via della Cooperazione, 17
Uffici a: Bologna - Ferrara - Firenze - Forlì - Mantova - Milano - Modena - Napoli - Palermo - Parma - Ravenna - Reggio Emilia - Roma - Venezia.

ACAM

Perché Coopera anche acquisti collettivi