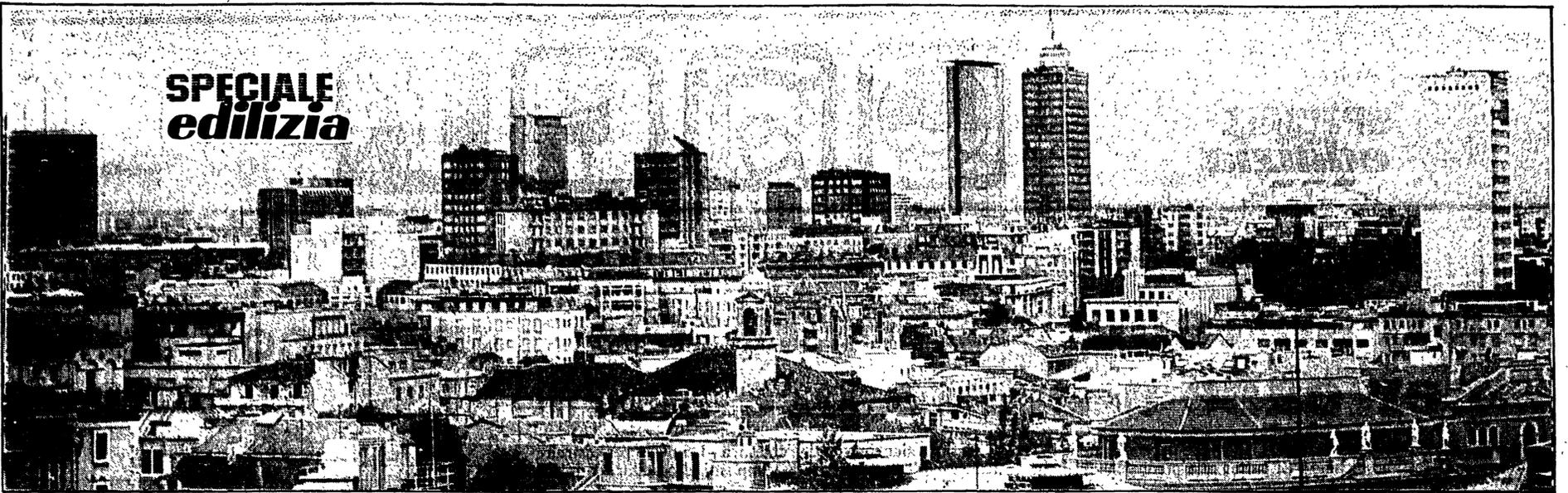


SPECIALE edilizia



Siamo al dramma ma il governo rimane inerte

Nel corso degli ultimi mesi la crisi delle abitazioni si è ancora aggravata - Le proposte avanzate dai comunisti

Nel corso degli ultimi mesi la crisi delle abitazioni si è ancora aggravata in modo angoscioso. Non solo il mercato degli affitti continua a essere ermeticamente bloccato, mentre si ingrossa la valanga delle disdette e degli sfratti, ma anche il mercato delle vendite mostra segni di nuove difficoltà, e la produzione edilizia va sul serio verso il ristagno. Da alcuni anni riecheggia a quest'ultimo proposito un forte, strumentale grido di allarme; si prendevano per buone statistiche che dimezzavano la produzione edilizia; oggi però il lupo della crisi produttiva è davvero arrivato. L'inflazione, la drastica stretta economica, le ripercussioni intrecciate di carenze strutturali si annodano insieme per soffocare l'edilizia.

Di fronte a tutto ciò il governo è perfettamente inerte, da tempo. L'ultimo suo intervento — a parte la legislazione straordinaria per il terremoto — è stata quella legge 25 che nacque dalla mozione presentata in Parlamento dai comunisti nell'autunno del 1979. Il piano decennale ha il piombo nell'ala, per i guasti dell'inflazione, delle procedure troppo lente, delle inadempienze istituzionali. La legge sui suoli è stata cassata dalla Corte Costituzionale, e viviamo in un regime precario e illegittimo, che può avere conseguenze catastrofiche.

Sotto i debiti

L'edilizia residenziale pubblica sta soffocando sotto i debiti. I canali del credito sono ormai otturati. Ma il governo non ha adottato una sola misura. Anzi, si ha l'impressione che esso prediliga la propaganda, e pensi di trar profitto da questo caos per le elezioni politiche che tanti prevedono a primavera. Infatti, è vero che dopo un lungo letargo, il governo Forlani presentò alle Camere l'11 maggio scorso un disegno di legge per rifinanziare le leggi sulla casa e modificare (anche in modo pericoloso) alcune procedure; ma i soli che, pur criticandolo, hanno chiesto invano che quel disegno di legge fosse discusso subito sono stati i comunisti. È un provvedimento orfano, e ora si apprende che Spadolini si accinge a rimaneggiarlo, quando siamo già a ottobre. Nicolazzi ha poi presentato un disegno di legge — anch'esso l'11 maggio — per il riscatto generalizzato degli IACP: ma questo è addirittura visibilmente un manifesto elettorale non una legge (e infatti nessuno si è preoccupato di farlo approvare dal Parlamento). È stato usato così nelle ultime elezioni amministrative, potrà essere così ad una eventuale scadenza elettorale politi-

ca. È singolare che un governo che annuncia periodicamente riscatti generalizzati, non sia riuscito in questi anni a sanare neppure quelli pendenti. Non è, quello che ho tracciato, un quadro troppo fosco. È una analisi senza veli della situazione. E da essa non usciremo senza uno sforzo massiccio e convergente di tutti coloro che hanno interesse a risolvere la crisi delle abitazioni: inquilini, giovani coppie senza casa, piccoli proprietari, lavoratori dell'edilizia, costruttori, industrie del settore. Sull'altro fronte stanno la vecchia speculazione, determinati gruppi di potere, l'inertezza, la paralisi politica.

Obiettivi precisi

Gli obiettivi sui quali far convergere gli sforzi di un ampio settore sociale sono precisi. Possono essere riassunti nei seguenti punti:

- 1) far diventare nella politica dello Stato la casa sul serio quella priorità che viene proclamata a parole, e modificare quel bilancio fiscale che vede la casa dare allo Stato dieci, e lo Stato restituire alla casa soltanto uno.
 - 2) Rifinanziare il piano decennale e le parti valide della legge 25 per garantire per questa via la costruzione di almeno 100 mila alloggi all'anno (edilizia pubblica o agevolata), operando incisivamente sulle procedure.
 - 3) Riorganizzare il credito del settore, sciogliendo il nodo del risparmio-casa per garantire provvista e impiego di risorse adeguate.
 - 4) Risanare gli IACP sul piano finanziario, e decentrarli ai Comuni con una riforma radicale, risolvendo sul serio i termini realistici il problema del riscatto.
 - 5) Varare entro aprile la nuova legge sui suoli, per evitare che il caos legislativo travolga di tutto l'edilizia.
 - 6) Riformare la tassazione sulla casa per alleggerirla, eliminare l'evasione, rendere equa e progressiva; e dunque cominciare con l'affrontare il problema del catasto, abbattere l'imposta del registro, ridurre l'INVIM, e preparare una imposta sui redditi patrimoniali che sia sostitutiva delle tasse attuali, e consenta una forte esenzione alla base (prima casa).
- Si tratta di fare leggi, ma non solo questo. Si tratta di gestire una politica aggressiva, ambiziosa, all'altezza dei problemi drammatici. Per questo scopo si può contare sui comunisti: ma la nostra lotta sarà sempre più aspra contro ritardi, inadempienze, e ogni sorta di stagnazione.

Lucio Libertini

La casa nel rogo dell'inflazione (proibito adesso anche sognare)

Milioni di italiani sono stati buttati fuori del mercato edilizio negli ultimi anni - Difficoltà crescenti per chi mette su famiglia - Scomparsi (o quasi) gli alloggi in affitto - Il risparmio privato impegnato per il restauro delle vecchie abitazioni

La liquidazione in banca. E poi? Il pensionato che si trova fra le mani un po' di milioni non sa che cosa rispondere. Il risparmio, soprattutto se rappresenta il frutto di una vita di lavoro, scotta. C'è sempre, alla disperata, l'investimento nei Bot (Buoni ordinari del tesoro) che smorzano le fiamme dell'inflazione. Ma è una magra consolazione. Una volta era diverso. Una volta era possibile, con i soldi della liquidazione, comprarsi l'appartamento: in città, al mare, in montagna, e ricamare, attorno a questa possibilità, tanti sogni. Invece, adesso, per chi dispone di una manciata di milioni, anche i sogni sono proibiti.

La casa è un bene che non sopporta neppure gli sforzi della fantasia. I prezzi sono andati alle stelle. Per tre locali (più i servizi) chiedono uno sproposito. E ogni anno è peggio. I costi, nell'edilizia, superano i livelli della piena inflazionistica. Le ragioni di questo «boom» da costi sono complesse: stanno in un mercato che accentua la tensione fra domanda e offerta; nella difficoltà di reperire aree a buon mercato; in una legislazione che scoraggia; ma soprattutto nel costo del denaro che moltiplica — tenuto conto che si tratta di un investimento a lungo termine — gli effetti dell'inflazione.

Chi accende un mutuo, infatti, si sente chiedere tassi d'interesse da capogiro. D'altra parte bisogna mettersi nei panni anche di chi presta denaro e che non è in grado di fare alcuna previsione circa il futuro prossimo.

Ma quanto costa, oggi, una casa? Una risposta semplice non è possibile. Il quadro che viene offerto (e che è rispecchiato pure in questo inserto sull'edilizia) non facilita certo il compito. Il mercato presenta una varietà di situazioni impressionanti sia per quanto riguarda l'offerta pubblica che privata. C'è chi (come

risulta senza incertezze) è in grado di mettere a disposizione (chiavi in mano) appartamenti ad un prezzo inferiore al mezzo milione al metro quadrato. Il che significa un prezzo per un alloggio di 100 metri quadrati inferiore ai cinquanta milioni. Solo che anche questa disponibilità risulta ridotta in rapporto non ai mezzi tecnici ma a quelli finanziari. Manca, insomma, il denaro per costruire.

Moltissimi italiani che negli ultimi trentacinque anni si erano accostati, sia pure attraverso duri sacrifici e giochi di acrobazia finanziaria, all'edilizia, sono stati letteralmente buttati fuori del mercato. Il piccolo risparmio, in particolare,

non ce la fa più a programmare l'acquisto del bene casa. I venti milioni che si mettevano da parte con questa intenzione, adesso non bastano neppure, a volte, per cominciare. Con venti milioni si può al massimo sperare di accendere un mutuo. Ammesso che ci sia qualcuno disposto a concedere un prestito sulla base di una simile premessa.

Un mutuo, poi, di quanto? Quaranta, cinquanta, ottanta, cento milioni? Al tasso del 25%, risulta una pazzia. E chi può permettersi di pagare decine di milioni d'interesse? Nessuno naturalmente. Nessuno, almeno, fra coloro che dispongono di un capitale modesto. La situazione si è fatta dram-

matica, scatenando l'ironia (un poco crudele) dei vignettisti che sul crollo dei sogni di molti piccoli risparmiatori si stanno sbizzarrendo.

«Per la cifra che lei può sborsare, è l'ideale per una famiglia di quattro persone», recitava la didascalia di una vignetta, pubblicata su un grande quotidiano, alcune settimane fa. Questa casa ideale veniva rappresentata da un armadio in muratura con quattro cassetti (uno per ogni componente la famiglia), più simile ad un loculo collettivo che ad un alloggio. Per l'italiano poverocrosto l'edilizia, ormai, non sembra offrire ragionevolmente al-

tro. Siamo alla disperazione o quasi. Gli appartamenti in affitto sono pressoché spariti. Il numero degli sfratti è in aumento. I privati non costruiscono più perché non hanno più convenienza a farlo (anche quelli che dispongono dei capitali necessari). La rivalutazione del bene casa non risulta compensata dal canone di affitto e dai condizionamenti (fiscali, morali, psicologici) che spesso la proprietà dei quattro muri impone. L'iniziativa pubblica, che avrebbe dovuto coprire gli spazi lasciati liberi dai privati, latita. Il movimento cooperativo, che rappresenta spesso il solo punto di riferimento positivo, non è

nesso nelle condizioni per dilatare il proprio impegno. Crisi travolgente dell'edilizia, allora?

Crisi dell'edilizia senz'altro. Il calo delle costruzioni degli ultimi dieci anni non lascia dubbi in proposito. In rapporto a questo calo si dovrebbe, anzi, parlare di disastro. Se il settore tiene, se resta in piedi, se non si è insomma ancora chiuso bottega, lo si deve all'espansione che hanno avuto i lavori di restauro. Al punto che si è speso di più l'anno scorso per rimettere a posto le case vecchie che non per costruirne di nuove. È un segnale sul quale riflettere.

G. P.

Quale impresa e per quale mercato?

Intervista ad Alvaro Bonistalli presidente dell'ANCPL - La politica della casa, specie negli aspetti finanziari, penalizza la produzione - Il risultato è un rincaro dei costi che rende quasi impossibile raggiungere gli obiettivi sociali

ROMA — L'imprenditore cooperativo non piange. Accusa. «Nel 1980 — ci dice Alvaro Bonistalli, presidente dell'Associazione cooperative di produzione e lavoro (ANCPL-Lega) — le nostre imprese hanno chiuso i bilanci in attivo. Abbiamo avuto anche margini per investire. Non c'è stata pigrizia: all'inizio del 1981, benché la situazione economica peggiorasse con l'alto livello di inflazione, le imprese cooperative hanno concorso largamente agli appalti, che erano ancora numerosi. Nel corso dell'anno la situazione è invertita, non sono stati presi provvedimenti per evitare che la situazione si deteriorasse».

I fatti sono noti: altri rialzi del costo del denaro, altre restrizioni di credito. Ma come sono trasferite queste politiche negative sull'impresa edilizia?

«Nonostante l'impegno che avevano dispiegato nell'assumere appalti, cominciamo a risentire di un alleggerimento dei portafogli ordini. Abbassando i livelli produttivi, o ritardandoli, subiamo aumenti dei costi. Ed a questo abbassamento contribuiscono molto la condotta del potere pubblico e delle banche, attraverso il rallentamento imposto ai progetti, ai pagamenti, alle operazioni di finanziamento. D'altra parte anche fra le imprese cooperative ve ne sono di quelle

con struttura finanziaria ed imprenditoriale più debole. Queste sono esposte direttamente agli effetti del caro-denaro, ad esempio, e dei ritardi nei pagamenti. Abbiamo sintomi che maturano richieste di mandare i lavoratori in cassa integrazione. Le imprese più forti sono colpite anche da un fenomeno che ci investe ancora più dei privati: sono creditrici dello Stato e delle cooperative di inquilini in misura maggiore, vengono penalizzate per lo sforzo fatto per contribuire agli obiettivi di edilizia sociale».

Quindi, il punto dolente è il mercato, diciamo così «pubblico», della casa?

Lo stesso ministro dei Lavori pubblici riconosce che dei 10 miliardi di questo mercato a disposizione di questo mercato in realtà ne entrano in movimento una piccola quota. Qui non è più questione di congiuntura: già l'anno scorso su 80 mila alloggi-obiettivi se ne sono fatti 11 mila. Si dà la colpa alla burocrazia ed alla mancanza di aree, che sono ostacoli obiettivi, sui quali però non vorremmo vedere il potere pubblico muoversi con decisione altrimmenti ne pagheremo tutti le conseguenze sotto forma di aumento dei costi, il che vuol dire inflazione e riduzione della produzione. Le imprese sono costrette a muoversi in un mercato rarefatto, disarticolato, che si traduce in discontinuità e spes-

zamento dei progetti, quindi in tempi e difficoltà supplementari per utilizzare le tecnologie risparmiatrici».

Ci sono delle proposte, come le volete?

«Servono 500 miliardi per acquisire nuove aree anche se, per migliorare la situazione, occorre anche una riconsiderazione attenta della politica urbanistica. Fra l'altro, è sempre aperta la questione del riutilizzo dell'edilizia dei vecchi centri. Il piano decennale e la legge 25 possono essere rifinanziati. Molto utile lo stanziamento di 600 miliardi, di cui si parla, per la sperimentazione di nuove tecnologie. Questi provvedimenti però non sono sufficienti a portare il mercato ai livelli di offerta di cui si parla, almeno 250 mila nuovi alloggi all'anno. Ci sono ostacoli di fondo da rimuovere nel sistema di finanziamento che rende oggi il bene-casa quasi inaccessibile al massa dei lavoratori che è disposta a destinarvi il proprio risparmio, anche con sacrifici. Bisogna una divergenza fra l'aumento della rata mensile da sopportare e i margini offerti dai salari e dagli stipendi».

Si torna al problema del costo del denaro. Si muove qualcosa su questo fronte?

«Le proposte di risparmio-casa, cioè di strumenti per l'afflusso diretto del risparmio alla produzione edilizia, non sono state

respinte perché impraticabili. Sono state messe da parte perché vi sono interessi consolidati che vi si oppongono. Possibilità ce ne sono: basti pensare al fenomeno detto della fuga dei depositi bancari, cioè alla ricerca dei risparmiatori per un impiego migliore dei loro beni liquidi, per comprendere quali possibilità avrebbe l'offerta di strumenti semplici e di investimento difesi dalla svalutazione. L'ultima proposta, quella del ministro Andreatta, non accoglie però questa esigenza di uno strumento semplice, alla portata di tutti, per investire direttamente nei programmi della casa».

Le imprese possono fare qualcosa direttamente in questa direzione?

«L'ho detto, le imprese cooperative sono grosse creditrici dello Stato, degli enti e delle cooperative di abitazione. Lo fanno con sacrificio proprio ed in parte grazie al prestito dei soci, che è appunto una forma di afflusso diretto del risparmio alla produzione. Non si può dire che la diffusione di questo tipo di iniziativa sia molto incoraggiata. A livello nazionale sarebbe possibile la creazione di uno strumento che risulti dall'iniziativa dei consorzi finanziari delle cooperative, delle imprese private facenti capo all'ANCPL, delle Partecipazioni statali e che potrebbe operare direttamente con le Re-

gioni. Anche qui bisogna vedere cosa vuole il governo: se ha la volontà e la capacità di far affluire le risorse laddove possono essere utilizzate efficacemente, agendo a sua volta sulla direzione politica del settore finanziario e del programma settoriale dell'edilizia».

In caso contrario?

«In caso contrario vediamo cosa avviene: le imprese sono spinte ad impegnarsi meno nel settore casa, a ricercare lavori nelle costruzioni industriali, all'estero. Un freno in più viene messo allo sviluppo tecnologico del settore casa. Mancando la risposta ai bisogni, inoltre, viene posto un freno allo sviluppo del mercato interno italiano in generale».

Questi argomenti saranno discussi al SAIE giovedì 15 ottobre in un convegno promosso dall'ANCPL e dall'Istituto cooperativo per l'industrializzazione edilizia (ICIE). Interverranno Ivan Cicconi, Alessandro Busca, Feliciano Adami, Giuseppe Argenteo, Mario Bonesi e Riccardo Merzaglia sul tema «Quale impresa per quale mercato?».

F. S.

Domani pubblicheremo la seconda parte di questo supplemento dedicato ai temi della edilizia e della casa in Italia.



CIR SERRAMENTI METALLICI

SERRAMENTI IN ALLUMINIO	BASCULANTI	PORTE DI SICUREZZA TUTOR
FACCIAE CONTINUE	BASCULANTI AUTOMATICHE	PORTE PER CANTINA
BLOCCHI INFISSI	SERRANDE	
PARETI DIVISORIE INTERNE	CANCELLETTI ESTENSIBILI	

Vi aspettiamo al SAIE pad. D stand 75-78



COOPERATIVA INDUSTRIALE ROMAGNOLA 40026 IMOLA VIA RICCIONE, 4 - TEL. (0542) 30701 - TELEX 511480 CIRMO I