Non basta dire: la casa avanti tutto Ci vogliono fatti

Necessarie misure urgenti per rilanciare, non solo a parole, ma con i fatti, una politica di sviluppo - Le responsabilità del governo e delle forze politiche

Il quadro legislativo promosso dal Parlamento nel 1978 con l'approvazione delle tre leggi: piano decennale (legge 457), regime dei suoli (legge 10), regime delle locazioni (legge 392) concludeva una lunga fase della battaglia per una nuova politica della casa e dava l'avvio alla fase più impegnativa della sua attuazione attraverso: la messa in moto di un processo di programmazione e di spesa dei piani pluriennali di intervento di edilizia residenziale e di edilizia residenziale convenzionata in generale; il potere pubblico sull'uso del territorio per l'acquisizione di aree destinate allo sviluppo urbano con l'adozione di piani pluriennali di attuazione; il controllo del mercato edilizio e del regime delle locazioni, con lo strumento della convenzione dell'equo canone.

Mancava il quarto supporto fondamentale per dare compiutezza al quadro generale, per una concreta politica della casa: l'affermazione e strumentazione di un mercato finanziario finalizzato capace di dare certezza ai corsi dei flussi finanziari occorrenti e la loro compatibilità con le caratteristiche del settore e le finalità sociali dell'intervento pubblico. Tuttavia pur con i limiti e le carenze a suo tempo denunciate si aprivano serie prospettive per dare avvio a una rinnovata politica della casa.

Era in questo quadro che l'ANCAB, che raccoglie l'adesione di migliaia di cooperative e i bisogni di centinaia di migliaia di famiglie che esprimono una domanda-casa socialmente qualificata ed esprime pure una notevole capacità attuativa, si era impegnata a realizzare un piano triennale che prevedeva la costruzione di 55 mila alloggi. Senonché quella che doveva essere la stagione del piano di sviluppo attuativo e di raccolta dei primi risultati si presenta invece sempre di più con i connotati di una stagione di grande crisi.

I fatti più eclatanti di questo processo di deterioramento sono noti:

Per la legge 457: ritardi e inadempienze passate e presenti, centrali e periferiche (CER-Regioni Comuni);

La riduzione di fatto del numero degli alloggi programmati;

Il vertiginoso aumento dei costi e l'erosione dei finanziamenti provocato dall'inflazione;

La crescente divaricazione fra costo dell'alloggio e oneri finanziari e le risorse familiari di chi ha i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica, forbice sintetizzata nell'equazione irrisolvibile: chi ha i requisiti non ha i soldi, chi ha i soldi non ha i requisiti. Da due anni i vari governi in carica e i ministri responsabili preannunciano provvedimenti di rifinanziamento delle leggi 457 e 25 regolarmente disattesi.

Troppi rinvii

Da sei mesi il CER e il CIPE avrebbero dovuto adeguare i massimali di mutuo, i tassi agevolati, i limiti di reddito dei destinatari oltre che predisporre la estensione dei nuovi meccanismi agevolati a tutti i programmi in corso. Non si è fatto ancora niente, nonostante le sollecitazioni del movimento cooperativo e degli operatori. La legge 10 è stata profondamente ferita dalla sentenza della Corte costituzionale del 30 gennaio '80. Passato il clamore iniziale e le autorevoli prese di posizione per una pronta riparazione, il governo ha varato la legge tampone riservandosi un anno di tempo per predisporre un provvedimento risolutivo.

L'anno è scaduto nell'agosto scorso e non si è trovato di meglio che prendersi un altro anno di tempo per riparare il vuoto provocato dalla sentenza.

La legge 392: era inevitabile che una situazione come quella maturatasi nel comparto degli alloggi in locazione, compresso ed esasperato da decenni di blocco degli affitti, finisce con l'esplodere all'impatto attuativo della legge, soprattutto in presenza di una situazione generale del Paese dove il problema casa era già di per sé stesso a livello di guardia di emergenza.

L'ondata degli sfratti, il dramma degli sfrattati, l'indicizzazione dei fitti hanno costituito gli ingredienti più pericolosi di una realtà già in ebollizione.

È curioso al riguardo rilevare come il meccanismo della indicizzazione provochi fenomeni di acuto daltonismo in certi settori e autorevoli personalità che vedono nell'indicizzazione la causa primaria di tanti mali quando questa si applica a parziale tutela dei redditi di lavoro dipendente e invece la ritengono una necessità quando questa viene assunta a tutela di redditi immobiliari e finanziari.

Così come non ha gran fondamento la tesi di quanti implicano all'equo canone la caduta degli investimenti nell'edilizia perchè non più remunerativi. Tesi questa che mal si concilia con i dati forniti da autorevoli osservatori finanziari che dimostrano come la casa sia uno dei pochi investimenti, in questi ultimi dieci anni, che abbia un rendimento attivo al netto dell'inflazione. Non è, quindi, la remunerazione il fermo degli investimenti, ma la mancata disponibilità dell'alloggio.

La verità è che la gravità e il contenzioso nel settore alloggi in affitto si risolve allentando la domanda casa e, quindi, producendo nuove abitazioni.

Allora il problema ritorna al punto di partenza: bisogna portare avanti una politica della casa nel suo complesso che dall'uso pubblico del territorio, alla programmazione, alla produzione, ai costi, alle risorse pubbliche e private, al controllo del mercato si realizzino gli obiettivi quantitativi e qualitativi di un patrimonio edilizio finalizzato a dar risposta ai problemi sociali e ai bisogni che esprime la società.

Questi obiettivi sono perseguibili, a nostro avviso, nell'ambito del quadro legislativo approvato dalla settima legislatura opportunamente adeguato e completato.

Se così è, il nodo che stiamo registrando assume carattere politico ed è, quindi, sul piano politico che deve essere affrontato e risolto.

Bisogna uscire dagli equivoci e passare dalle parole ai fatti.

La stretta creditizia

Il Governo, le forse politiche dentro e fuori la maggioranza governativa, proclamano la centralità del problema casa e ribadiscono nel complesso la validità del quadro legislativo adottato. Bene! Tutto ciò però non serve a niente se si rimane nella proclamazione e non si adottano coerentemente i provvedimenti necessari.

Infatti accade che il Governo ha deciso almeno tre volte il rifinanziamento della 457, ma da Palazzo Chigi la decisione non si è mai traferita autorevolmente e con impegni nel Parlamento.

La vicenda degli sfratti e dello scatto indicizzato dei fitti da questa estate è stata teatro di misure governative sulle quali è meglio stendere un velo di pudore.

La stretta creditizia opera indiscriminatamente costringendo le cooperative di abitazione e gli operatori a sospendere i cantieri o quanto meno a sopportare sacrifici sempre più intollerabili.

La tanto dibattuta legge finanziaria, presentata in questi giorni, percorre itinerari complessivi e difficilmente riconducibili a una valutazione positiva sugli stanziamenti previsti e le risorse effettive a sostegno del processo edilizio in modo adeguato agli impegni e alle priorità assunte.

In ultimo le notizie di questi giorni, relative al varo da parte del Governo (sarebbe la quarta volta) di provvedimenti di rilancio della politica della casa appaiono abbastanza contraddittorie e preoccupanti.

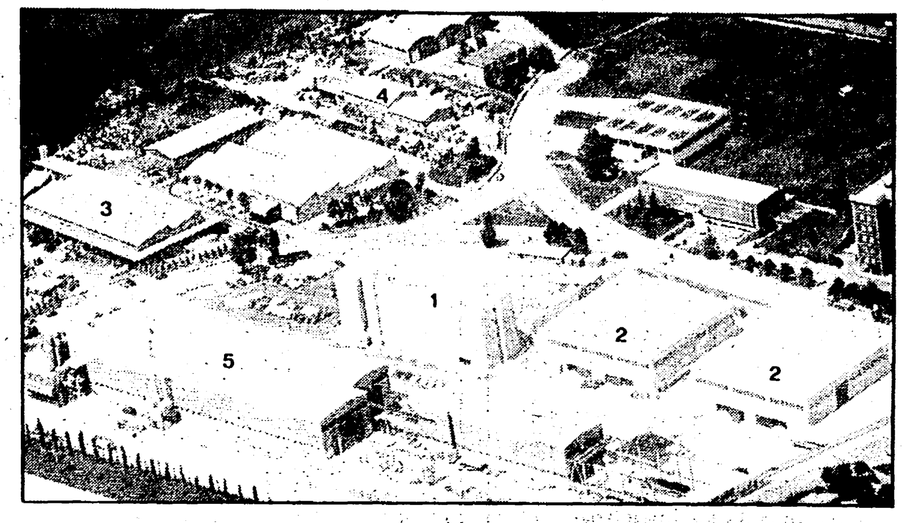
Col pretesto dell'urgenza, per altro su ritardi propri, si prevedono finanziamenti su canali e con procedure che alterano ancor di più il quadro istituzionale operativo definito dalla legge 457 introducendo punti di riferimento alquanto sospetti.

È chiaro che così operando si risolve poco e non c'è obiettiva corrispondenza con gli impegni autorevolmente assunti.

Su questo terreno il movimento cooperativo chiede un confronto con il Governo e le forze politiche sulla base di una piattaforma di rilancio e miglioramento del quadro legislativo in atto e del suo completamento. Su questa base l'ANCAB misurerà la sua capacità e verificherà la disponibilità degli interlocutori politici, economici e sociali.

ELIGIO LUCCHI
Presidente dell'Associazione nazionale cooperative di abitazione

Una nuova sede sociale dell'Edilter per i lavoratori e il Paese



1 - Nuova sede per servizi tecnici e amministrativi
2 - Capannoni industriali
3 - Officina generale
4 - Magazzino falegnami
5 - Stabilimento prefabbricazione

INAUGURAZIONE
OGGI 10 OTTOBRE 1981
A BOLOGNA, VIA DELLA COOPERAZIONE

MOOP
Muratori
DEL COMPRENSORIO DI MIRANDOLA
Via Statale Sud, 18 - Telefono (0535) 22.765
Costruzioni CIVILI INDUSTRIALI ZOOTECNICHE
Produzione DI PREFABBRICATI PER INDUSTRIA E ZOOTECNIA
Magazzini vendita materiali edili a MIRANDOLA, CONCORDIA, FINALE EMILIA, CAVEZZO

i.ge.co. pontello
prefabbricati s.p.a. - la spezia
L'unico sistema in Europa che è stato sottoposto, su prototipo al vero, ad accelerazioni maggiori (0.80) di quelle registrate durante il terremoto del Friuli (0.45).
- Sistema costruttivo brevettato
- Estrema facilità di montaggio
- Velocità di esecuzione
- Sensibile risparmio economico
- Elevata flessibilità d'impiego nella progettazione e calcolo del professionista
- Tempo di costruzione ridotto del 50% nei confronti del tradizionale
- Approvato per zona sismica di primo grado

BRESCIA - Alloggi di servizio personale ITALPOSTE - 15 piani con il sistema Igeco Pontello

SEDE E STABILIMENTO
PIANO VEZZANO II
LA SPEZIA
TEL. (0187) 997.191
SEDE FIRENZE
PIAZZA DONATELLO 4
TEL. (055) 722.577
TELEX 570457 PONTEL I

DITTA
sghedoni & toni
MODENA
Via della Meccanica 5
Telefono (059) 361 227
costruzioni attrezzature per prefabbricati in cemento

COSTRUZIONE STAMPI PER L'EDILIZIA
Costruttrice delle
UNISOL/75 e PANEL-MATIC
adatte alla confezione di qualsiasi tipo di travetto e pannelli per solai
CAVAZZA & ABBATI MODENA
MODENA - Via Aldrovandi, 86/a - Telefono (059) 330.011

cpl, porta il metano a casa tua.
La cpl infatti progetta e costruisce impianti per il gas metano, assiste direttamente gli Utenti e consiglia l'uso corretto dell'energia.
cpl coop - VIA GRANDI, 39 - CONCORDIA S/SECIO

FONDERIE
Cooperativa Fonditori
S. R. L.
STABILIMENTI E UFFICI: VIA ZARLATI, 84
TEL. 331.555 (4 linee) TELEX 213659 COPFON-I
MODENA
A - 627
ghise grigie - ghise sferoidali

Solcea, un cantiere attrezzato e diversificato per l'edilizia degli anni '80

Da anni lavoriamo nel settore dell'edilizia civile, industriale e agricola, con sistemi tradizionali e moderne tecniche costruttive; un continuo aggiornamento tecnologico caratterizza il nostro lavoro per far fronte alle più importanti richieste.

Da anni abbiamo consolidato il nostro mercato, ora, agli inizi degli anni ottanta, dalla fusione con la COER e la COOP. MURATORI VILLA RONCO abbiamo compiuto un ulteriore salto qualitativo e tecnologico promuovendo una grande ristrutturazione che ci permette di rispondere con puntualità e maggiore capacità operativa di uomini e mezzi ad interlocutori pubblici, privati e consortili sempre più esigenti, sempre più importanti.

SOLCEA

COOPERATIVA EDILFER DI MODENA s.r.l.
COSTRUZIONI IN CEMENTO ARMATO
EDILIZIA CIVILE E INDUSTRIALE
LAVORAZIONE FERRO
LAVORI IN TERRA, STRADALI, FOGNATURE, ACQUEDOTTI E CANALIZZAZIONI
Via F. Malavolti, 48 - Tel. 252.100 (5 linee)