

# Perché non si trovano gli alloggi in affitto?

# CASA

## La grande crisi e i modi per uscirne

Intervista con Lucio Libertini sulle iniziative del PCI - Si è costruito male e nei posti sbagliati - La situazione nelle grandi aree metropolitane - Leggi bloccate da anni - Realizzazioni di Comuni e Regioni di sinistra

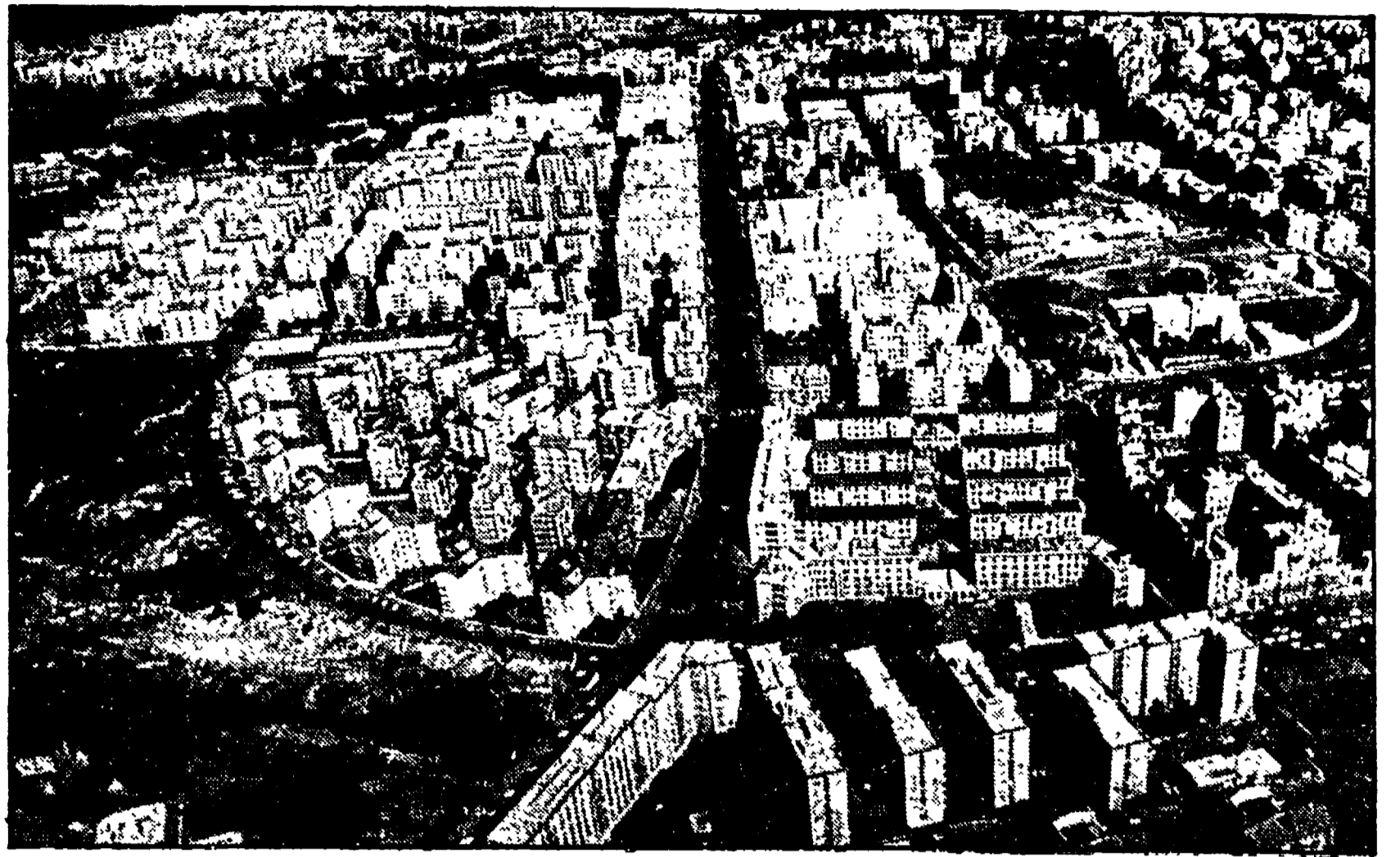
La crisi delle abitazioni non accenna a risolversi. Nonostante i ripetuti provvedimenti di emergenza, il mercato degli affitti si va sempre più estinguendo nelle grandi città, e una vasta domanda di alloggi rimane insoddisfatta. Eppure il censimento ha rivelato che esistono in Italia più di 10 milioni di alloggi in affitto e che negli ultimi dieci anni si sono costruiti 4 milioni 418.000 alloggi. Da queste considerazioni prende le mosse la conversazione con Lucio Libertini responsabile del settore casa della Direzione.

Inoltre, una parte cospicua delle abitazioni esiste in un patrimonio degradato (a Napoli prima del terremoto, il 37% era sotto i minimi standard civili) dal quale le famiglie vogliono allontanarsi; e poi ci sono le seconde case, numerosissime, le abitazioni dei centri di campagna abbandonate dalle popolazioni emigrate altrove. Tutto sommato, essenzialmente nei centri maggiori, esiste uno squilibrio assai forte tra domanda e offerta e qui è la radice della crisi. Per uscirne occorre costruire o recuperare milioni di vani e occorre farlo nei luoghi dove servono alla prima necessità.

Ma sostengono che i proprietari preferiscono tenere le case vuote piuttosto che darla in affitto a equo canone. E questa legge allora che determina la «forbice»? Oppure, come sostengono altri, la crisi nasce proprio dalle esagerate mire speculative?

No — precisa Libertini — queste affermazioni sono parziali o sbagliate. Il problema degli alloggi vuoti per scopi speculativi esiste, tant'è che il PCI, con la riforma dell'equo canone, vuole affrontarlo con l'obbligo di dare in affitto l'alloggio se ne possiede più di due. Ma questo è un effetto non la causa della crisi. Quando manca sul mercato un bene, (casa, zucchero o benzina) infatti, nasce la speculazione, l'imboscamento e il mercato nero. Sono fenomeni che vanno combattuti, ma la soluzione vera sta nel rimediare le ragioni della crisi. Quella degli alloggi, poi, è presente dram-

maticamente in tutte le grandi città dell'area capitalistica, da New York a Parigi, con o senza l'equo canone. Se non ci fosse l'equo canone avremmo molte case offerte in affitto, ma a prezzi invivibili a molta parte degli abitanti (come accade nelle città americane, dove non c'è l'equo canone e ci sono invece immensi ghetti). L'equo canone è come un calmierino, un razionamento, che tenta, di salvaguardare i più deboli. Ma non è né la ragione della crisi né la sua soluzione che risiede nel recupero, nella coerenza o benzina) infatti, nasce la speculazione, l'imboscamento e il mercato nero. Sono fenomeni che vanno combattuti, ma la soluzione vera sta nel rimediare le ragioni della crisi. Quella degli alloggi, poi, è presente dram-



## Equo canone una legge che va modificata

I punti controversi: contratti, indicizzazione, vendite frazionate, alloggi sfitti

La legge di equo canone, tenendo conto dei limiti e delle contraddizioni messe in luce nei quattro anni di applicazione, va profondamente modificata. Del resto, il provvedimento fu approvato con carattere sperimentale, tanto che il Parlamento aveva previsto la possibilità di una revisione annuale delle norme, impegnando i ministri del LPP e della Giustizia a preparare, ogni anno entro il 31 marzo, una relazione ricognitiva sull'andamento della legge. Il governo è stato inadempiente, non informando regolarmente la Camera e non proponendo alcuna modifica migliorativa.

Con la presentazione a Montecitorio di una propria proposta di legge, i comunisti hanno inteso porre all'attenzione del Parlamento l'esigenza di cambiare le discipline delle locazioni, che interessano circa sette milioni di famiglie di inquilini. Proprio in questi giorni — anche se il governo era stato di parere contrario — la Camera, con un voto dell'Assemblea, ha dichiarato urgente l'esame del provvedimento.

Le modifiche contenute nella proposta di legge del PCI riguardano la tutela dei contratti, la graduazione degli affitti, gli oneri accessori, il diritto di prelazione per l'inquilino in caso di vendita dell'immobile, l'utilizzazione delle case vuote, i cambiamenti di destinazione d'uso, il fondo

## Aree edificabili a costi bassi per costruire di più e meglio

La collettività deve decidere l'uso del territorio - Un regalo alla speculazione

Il suolo è una risorsa scarsa. Non basta per tutti e per tutti gli usi ed è difficile e costoso recuperare il suolo spreco. Le città contendono spazio all'agricoltura e, nelle città, case e industrie contendono spazio al verde e ai servizi... Chi deciderà, allora, le priorità d'uso del suolo stabilendo dove, come, quando costruire e per chi? È evidente che questo deve essere un compito riservato alla collettività. Le difficoltà che si hanno oggi per l'acqua, per il traffico e per i trasporti, per la carenza di servizi nascono dalla rinuncia fatta venti, trenta, anni fa, dalla DC e dai suoi alleati di programmare l'uso dei suoli urbani a favore della collettività. Solo per dotare le nostre città dello spazio necessario, recuperando trenta anni di sviluppo urbanistico caotico, occorrerà acquistare migliaia di ettari. La questione dei suoli è quindi, ancora oggi, un nodo centrale per tutti i programmi di costruzione di nuovi alloggi, per la ricostruzione nelle aree terremotate del sud, per riassorbire nel tessuto urbano le costruzioni abusive, per adeguare ovunque le opere di urbanizzazione.

## Troppe le tasse sulle abitazioni Diecimila miliardi l'anno

Unificare l'imposizione favorendo la prima casa - Come assecondare la mobilità

Che la politica fiscale possa rappresentare uno strumento fondamentale per orientare verso obiettivi socialmente utili gli investimenti edilizi e la politica della casa è affermazione che nessuno discute. Nel nostro Paese la politica fiscale è sempre stata finalizzata, per quanto riguarda l'edilizia, al massimo prelievo finanziario (ormai al di sopra dei 10.000 miliardi/anno) senza alcuna preoccupazione per gli effetti da essa prodotti. Un esempio può aiutare a chiarire il problema: in Italia, secondo i dati dell'ultimo censimento, circa il 60% delle abitazioni è in proprietà; ne deriva l'esigenza che la mobilità delle famiglie deve essere favorita sia nel comparto delle case in affitto, che di quelle in proprietà.

## IACP immersi nei debiti, o la riforma o il collasso

Un milione di alloggi pubblici è una cifra piccola rispetto a quelle degli altri Paesi europei; ma è una cifra enorme se si pensa che gran parte di questo patrimonio è amministrato in forma accentrata, con pesante degenerazioni burocratiche. Da qui nascono la crisi degli Istituti autonomi casa popolari, il mare dei debiti, la morosità e la conflittualità. Del resto questa realtà è stata per molto tempo una potente leva clientelare del sistema di potere dominante; dirottamento delle tratte Gescal per scopi illeciti (migliaia di miliardi), favoritismo nelle assegnazioni, gestioni profondamente inquinate. La vittoria della sinistra in Regioni e Comuni ha portato a importanti tentativi di risanamento. Ma dalla situazione grave non si esce senza una profonda riforma, che sia basata sul decentramento, sulla autogestione, sulla partecipazione, sullo svuotamento di ogni potere burocratico, sull'azzeramento del monte debitorio (oltre 200 miliardi) attraverso un articolato intervento pubblico; senza di ciò gli IACP saranno, soprattutto nelle grandi città, un pozzo senza fondo.

La riforma della edilizia pubblica residenziale è dunque un punto essenziale della piattaforma di lotta e di iniziativa dei comunisti. Ma ci si scontra con la politica del governo, il quale lascia gli IACP nella crisi, promuove aumenti generalizzati ripetuti e indiscriminati degli affitti, e per di più, magro e poco convincente, propone riscatti generalizzati a prezzi viii; riscatti che poi regolarmente non realizza, perché vuole con-

tinuare a usarli, come esca. La legge 513, varata con il voto di tutti i partiti nel 1977, fu certo una buona legge, perché ha permesso la costruzione di molti nuovi alloggi, e ha dettato norme giuste. Ma in essa fu commesso l'errore di privare con un meccanismo distorto molti cittadini di un diritto al cui acquisto con altre leggi. Perciò la legge 513 va corretta in quel punto, riconoscendo quei diritti e per il futuro invece la politica dei riscatti deve essere un mezzo di rinnovo e di gestione patrimoniale, garantendo però un vasto parco di affitto. Bisogna invece fare cessare la manovra per le quali le reiterate promesse di riscatto a condizioni facilissime, regolarmente smentite dai fatti, occorrono l'

## 20 milioni l'anticipo per case in coop

Se il governo continua ad andare sulla strada che ha iniziato, le cooperative di abitazione saranno riservate solo ai ricchi. Gli altissimi tassi di interesse, i costi di costruzione, la speculazione sui suoli, eleva i costi tanto che ai cittadini si chiedono contributi iniziali crescenti e rate mensili insostenibili per coloro che hanno redditi medio-bassi. Le cooperative per queste vie vengono obbligate a venire meno alla loro natura originaria. Che senso ha costringere a chiedere venti milioni di anticipo e rate mensili proporzionate a chi dovrebbe per legge avere

## Un reddito di pochi milioni?

E che senso ha concedere il mutuo come se l'alloggio costasse 36 milioni, quando tutti sanno che ormai ci si aggira sui 50 milioni? È l'insieme della politica del credito, a cominciare con la politica del credito, che porta alla crisi l'edilizia agevolata, o fa cambiare i suoi destinatari sociali. È questo un punto molto importante nella crisi della casa, anche perché lascia allo scoperto tutti quei vasti strati di cittadini che hanno un reddito troppo elevato per accedere agli IACP e troppo modesto per ac-

## quistere una casa dalla edilizia privata,

per sottostare alle pretese di un canone nero di affitto. Tutto ciò, naturalmente non avviene a caso; si tratta di un momento qualificante di una linea antipopolare, e repressiva, che mira a ristabilire i vecchi poteri, e a ricacciare i lavoratori indietro dalle loro conquiste. Ecco perché il rilancio della cooperazione di abitazione e il recupero di tutti i suoi contenuti sociali è una questione molto importante, che assume un ruolo centrale nella politica e nella iniziativa dei comunisti.

## Piano di settore per l'industria delle costruzioni

Attorno ai temi della riforma dell'edilizia e all'accesso alla casa si sono sviluppati poderosi movimenti di lotta degli edili. Si è fatta strada l'idea che questi problemi non possono essere risolti secondo logiche congiunturali, ma con una politica di programmazione. Quindi, il settore delle costruzioni deve essere considerato, non come marginale o collaterale all'apparato produttivo del Paese, ma parte strategicamente rilevante di esso. Muovendosi da queste premesse, la Federazione lavoratori delle costruzioni si è battuta e si batte per un piano di sviluppo industriale del settore che porti a sintesi positiva i diversi aspetti di una politica organica: finanziamenti certi e costanti, procedure snelle ma rigorose, sviluppo della tecnologia produttiva, stabilità e qualificazione professionale dei lavoratori.

Il governo, per bocca dei ministri La Malfa e Nicolazzi, ha accolto la proposta. Tuttavia sono passati alcuni mesi, senza che l'impegno si

edili. L'ANCE ha risposto negando l'apertura del negoziato, motivando, fra l'altro, con l'affermazione che la piattaforma sindacale sconvioglierebbe l'efficienza e l'organizzazione delle aziende e non terrebbe conto della peculiarità del settore. Ma di quale efficienza, organizzazione e peculiarità delle aziende edili si parla? Le aziende moderne non solo non hanno nulla da temere, ma anzi trarrebbero vantaggio da relazioni sindacali adeguate. È vero invece che aziende organizzate sulla base dello sfruttamento totale dei lavoratori e sulla loro insicurezza che mette spesso a repentaglio la loro vita sarebbero impossibilitate a continuare in questo modo che è tutto fuorché efficienza e corretta organizzazione del lavoro. La lotta per il contratto non è dunque inscindibile da questi problemi. È una lotta non corporativa, ma ispirata a favorire una concezione moderna dell'edilizia.