

Quattro anni di «leggine» lasciano ancora a Roma tutto il dramma abitativo



L'8 GIUGNO la commissione consiliare per l'Urbanistica ha approvato il nuovo piano delle aree per l'edilizia economica e popolare (PEEP). Ora il piano sarà approvato dalla giunta e poi portato al voto del consiglio comunale. È un atto importante, che determinerà lo sviluppo della città per i prossimi 10 o 15 anni. Il piano è stato impostato sotto la forma di un programma e di una proposta, che deve essere sottoposta alla verifica e al confronto con le circoscrizioni, con le forze sociali e imprenditoriali, con i sindacati. Solo dopo che questa verifica sarà effettuata, e sulla base dei suoi risultati si passerà a varare il piano nella sua forma definitiva. Un metodo di confronto democratico che fa un ulteriore passo avanti rispetto a quanto già fatto per le varianti delle borgate, per le varianti circoscrizionali, per gli altri strumenti urbanistici, ormai di regola sottoposti ad ampia consultazione popolare.

Immaginare e costruire città senza «ghetti»

di **PIERO DELLA SETA**

scelte questa seconda strada, per tener fede all'impegno di riconquistare l'insieme del territorio e ricomporlo in città.

È giusta questa scelta? Diceva alla II Conferenza urbanistica del marzo '81 Camporesi Venuti, uno degli esperti che ha lavorato alla stesura del nuovo piano «Alla prospettiva di una alternativa urbanistica si arriva costruendola concretamente con le attrezzature nei settori principali, affrontando sul campo i problemi incancreniti, piuttosto che tornando a disegnare a tavolino un ennesimo piano per Roma». E Luigi Petroselli aggiungeva «Stiamo operando quei capovolgimenti di valori in base ai quali la soddisfazione di bisogni fondamentali vecchi e nuovi quali quelli al lavoro, alla casa, all'ambiente urbano, alla cultura, alla salute, al verde, allo sport è stata assunta non solo come scelta di ripianamento di ingiustizie e di torti storici verso la parte più offesa e più debole della città, ma come condizione perché vi stesse meglio tutta la città, perché si potesse parlare ancora di comunità cittadina, di città».

A questi principi si è ispirata la giunta di sinistra. Congiungere il vecchio con il

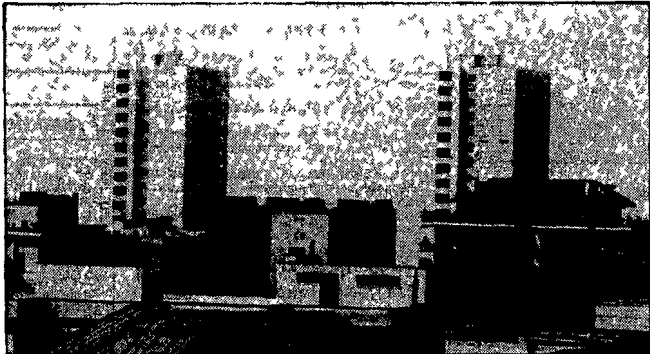
nuovo, l'esistente con ciò che deve essere creato. E in questo modo puntare a migliorare le condizioni di tutto l'insieme. In questo quadro rientra la stessa iniziativa per il recupero dei Fori, che proprio in questi giorni ha visto svolgersi un appassionante convegno in Campidoglio e che mira a ricostituire l'unità del patrimonio archeologico antico non per isolarlo a mo' di monumento, ma per inserirlo appunto nel vivo della città. Certo, non è una strada priva di ostacoli. Anzi, ogni settimana se ne presenta un nuovo. L'altro ieri il comitato regionale di controllo — a maggioranza democristiana — ha bocciato la delibera comunale per l'espansione del parco di Vejo, che la giunta comunale si è affrettata a riconfermare. Il mese scorso è stato il ministro democristiano ai Beni culturali a bocciare la decisione di finanziamento a favore del programma dei Fori, programma che la giunta ha comunque riconfermato procedendo con stanziamenti propri anche se simbolici. E ancora, occorre dire della Regione, che ha tenuto bloccata la variante delle borgate per ben tre anni, che ha attualmente fermi presso di sé in attesa di approvazione,

ben 35 strumenti urbanistici del Comune alcuni addirittura del 1978.

E, dunque, una battaglia che continua. Tra mille ostacoli e mille difficoltà. Tra chi vuol cambiare e chi cerca di ornare all'indietro. Ma che sarà, certamente, vincente alla fine. Questa è comunque, prima di tutto, la politica che noi facciamo per la casa a Roma. Una battaglia non di sola emergenza, ma di prospettiva. E anche qui i conti tornano nello stesso modo. Roma ha praticamente eliminato in questi anni la piaga dei borghetti, ha speso fino all'ultimo centesimo dei soldi avuti per costruire case per gli sfrattati, ha realizzato nuovi quartieri — Tor Bella Monaca — in meno di due anni, ha portato i servizi essenziali che hanno reso abitabili decine di migliaia di case nelle borgate, ha portato a termine la battaglia relativa al patrimonio ex-Caltagirone (già sono cominciate i lavori per il recupero di 2.000 alloggi), ha portato a soluzione il problema della cooperativa Auspicio.

Dall'altra parte invece un governo e una maggioranza governativa che in 4 anni non sono riusciti a varare un piano di finanziamenti adeguati per l'edilizia pubblica, non sono riusciti a varare la riforma della legge sull'equo canone e a bloccare gli sfrattati, non sono riusciti — 4 anni dalla sentenza della Corte costituzionale — a varare una nuova legge sui suoli, che colmasse il vuoto giuridico e mettesse i comuni in grado di programmare. I governi che si sono succeduti in questi quattro anni non hanno saputo far altro che prendere misure di emergenza, norme «tamponi», che hanno sortito l'effetto di aggravare ulteriormente la situazione, proprio per l'incertezza e la provvisorietà che le caratterizzava. Questo è dunque il bilancio sotto gli occhi di tutti. Anche su questo, il 26 giugno, gli elettori potranno giudicare.

Casa, ecco perché resta un diritto negato



«Il governo ci ha lasciato soli»

Ai sindaci il potere di utilizzare le case vuote - Contratti in scadenza - Intervista all'assessore D'Arcangeli

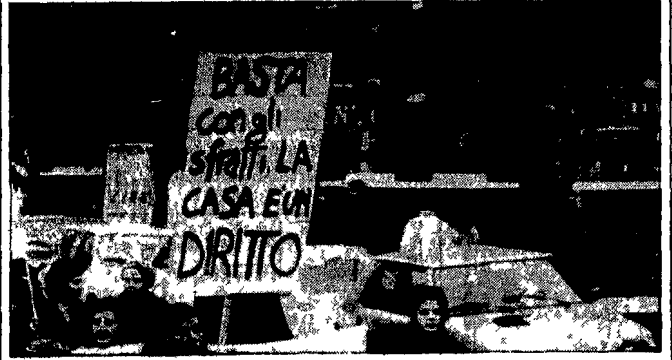
Mille sfrattati già eseguiti. Tanti programmi Centomila contratti in scadenza. Questo è il dramma della casa a Roma. «Ma per il governo non c'è una "situazione d'emergenza"», dice subito l'assessore Mirella D'Arcangeli — non è necessario prendere provvedimenti. E allora il Comune, da solo, cosa può fare? Avevamo il potere di fare qualcosa, per esempio, almeno, di controllare l'assegnazione delle case degli enti. Ma ora abbiamo le mani completamente legate. Da tempo i sindaci e l'Ancl chiedono che siano concesse al Comune quelle prerogative con cui sia possibile requisire le case sfitte. Ricordiamo che nella nostra città ce ne sono almeno trentamila. Ma il governo da questo orecchio, non ha voluto sentirsi. Ma nemmeno dall'altro, sembra. Era stato chiesto di bloccare i provvedimenti di disdetta degli affitti. Certo e il governo ha risposto plechicamente. Niente proroghe dei contratti, niente blocco degli sfrattati. Ha chiuso un bel colpo, se così si può dire, prima di andare alle urne. La legislatura insomma si è chiusa male. Ma in questi anni cosa è stato fatto, come si sono mossi i vari gover-

ni? Quali effetti ha avuto per Roma la politica per la casa? Alcuni interventi sono stati realizzati, certo, ma sempre, tuttavia, contraddistinti da grande disorganizzazione. E questo di fatto ha impedito di raggiungere gli obiettivi previsti, specialmente la razionalizzazione del quadro legislativo che servisse anche a recuperare i ritardi del passato. E l'elemento più pericoloso di questo panorama fosco è l'ulteriore sottrazione di potere di controllo agli enti locali avvenuta con la Nicolazzi bis. «Noi, ma cerchiamo di andare con ordine. Facciamo una carrellata delle leggi. Va bene. Allora cominciamo con la legge 457, del '78, conosciuta come piano decennale per la casa. Doveva assicurare la realizzazione di 100 mila alloggi per anno. Invece ne ha «prodotti» 20 mila soltanto. E così si è ricorso alle leggi di emergenza — la 25 del 1980, la 94 del 1982 — con cui si è cercato di integrare la produzione edilizia insufficiente, anche alla luce della legge dell'equo canone. In particolare si è cercato di avviare il superamento della trentennale politica dei blocchi degli sfrattati, che ha pro-

dotto effetti distorti, talvolta fortemente negativi, come il considerevole aumento degli sfrattati per necessità e finita locazione. Ma alla fine tutti questi interventi governativi sono serviti a qualcosa? Con i fondi della legge 25 per esempio abbiamo acquistato 800 alloggi per gli sfrattati. Eppoi si è anche avviato un piano costruttivo di 3999 alloggi a Tor Bella Monaca, Rebibbia e Pietralata, ormai concluso. Molte di queste case sono state consegnate. Altre le consegnano oggi. Sempre a quelle categorie di cittadini previste dalla delibera del Cipe del febbraio '80. E cioè? Sono cittadini con lo sfratto esecutivo o in corso, le famiglie di nuova formazione, gli handicappati, i cittadini che versano in particolari condizioni abitative disagiate. Torniamo al governo. Mi sembra che siano stati approvati per Roma e la sua area metropolitana, stanziamenti di miliardi. Che fine hanno fatti? Sono entrati nelle casse del Comune? No, ma quei 201 miliardi stanno per arrivare. Nel frattempo stiamo predisponendo i piani costruttivi,

che potranno fruttare fra due anni circa 2000 alloggi. E per le questioni ancora aperte del patrimonio Caltagirone e della cooperativa Auspicio si intravede qualche soluzione? Queste vertenze stanno per concludersi. Per gli 800 alloggi dell'Auspicio e per gli altri 2000 di Caltagirone la legge 94 infatti prevedeva dei finanziamenti particolari. Ora i programmi stanno per essere definiti. Schematizziamo al massimo. Se potessi rivolgere una domanda al nuovo governo, quello che si formerà dopo il 27 giugno, cosa chiederesti? Innanzitutto il potenziamento dei finanziamenti della legge 457, partendo però dagli obiettivi «fisici» che ci si è posti, vale a dire 100 mila alloggi per anno, proprio per non lasciare la politica della casa in balia dell'emergenza o dell'erosione dell'inflazione. Ancora, fondamentale la riforma dell'equo canone, perché il problema della locazione è drammatico. E quindi, ciò che dicevo prima, il potere ai sindaci per intervenire e controllare il mercato degli affitti. Per utilizzare le migliaia di appartamenti vuoti, che sono davvero una vergogna. E questa città.

Enti: hanno 400 miliardi, ma se li tengono stretti



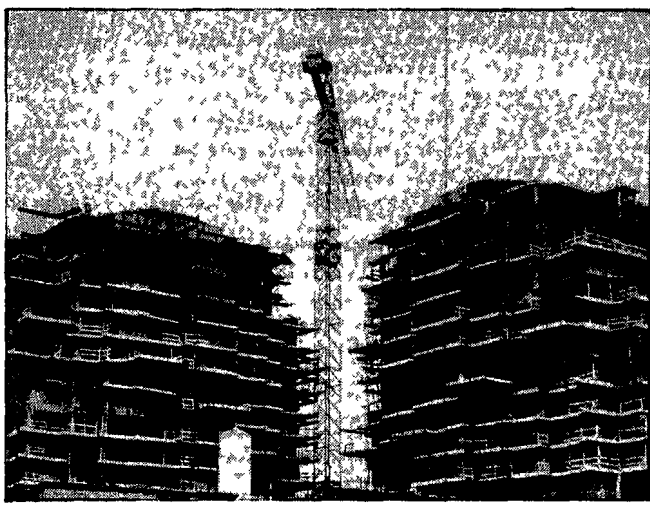
Più di 70 mila appartamenti a Roma gli enti previdenziali hanno in mano una fetta consistente del patrimonio immobiliare. Oltre i sessanta per cento dei palazzi di loro proprietà è concentrato nella Capitale. Un'impresa, quindi, che conta, e orienta il mercato della casa. La loro disponibilità finanziaria viaggia verso i cinque mila miliardi di più della metà solo in città. E c'è una legge (la famosa Nicolazzi) che prevede che almeno il venti per cento di questo capitale deve essere investito nell'acquisto o nella costruzione di immobili con destinazione prevalentemente abitativa. A Roma ci sono a disposizione, a conti fatti, circa 400 miliardi. Più o meno seimila appartamenti.

Però, finora, nemmeno uno di quei seimila alloggi è stato costruito o acquistato. Eppure un «carico» del genere sul mercato romano farebbe tirare un sospiro di sollievo a tantissime famiglie sfrattate, a giovani coppie, agli anziani. Aiuterebbe a risolvere, in maniera meno precaria, il dramma della casa. Agli enti rispondono comunque che quella legge è del '82 e che quindi c'è tempo per mettere in movimento miliardi, progetti e appalti. Il problema — dice Giovanni Mazza, responsabile casa della federazione romana del Pci — è che gli enti previdenziali debbono essere messi davanti a scelte concrete da compiere. C'è bisogno di una trattativa globale, di un confronto, e magari di un protocollo d'intesa

che sancisca criteri programmatici, tempi. È un'occasione che Roma non può lasciarsi sfuggire. Ma c'è un altro problema che, sempre riguardo agli enti previdenziali, va chiarito meglio. C'è un'altra legge, la numero 168, sempre del '82, voluta dal ministro Formica, che dà facoltà agli enti di vendere il loro patrimonio. Naturalmente, con possibilità di prelazione da parte degli inquilini. Vendere però, non tanto per vendere ma per reinvestire (in particolare la differenza tra la voce iscritta in bilancio e il ricavato della vendita) per costruire altri palazzi. Ma far questo non è cosa facile. Primo, perché non tutti gli inquilini sono disposti a comprare (secondo un'indagine del Censis solo il 16 per cento lo farebbe sicuramente). E poi perché ancora non sono stati fissati i criteri per stabilire il prezzo di vendita. Il rischio a questo punto è che qualche ente decida di mettere in vendita ugualmente. E quel 16 per cento compra, il restante 84 no. Così gli appartamenti vengono venduti a terzi e si riparte con la spirale micidiale degli sfratti. Un caso è già successo: 600 case dell'Enpal, a Fortuona e Villini, concesse in vendita senza stabilire norme e regole per gli inquilini. Alla fine, insomma anche in questo caso la legge invece di produrre effetti salutari per il mercato della casa non fa altro che rendere più acuto il dramma di quanti non sanno dove andare ad abitare.

«Caro signore il riscatto costa solo 56 milioni...»

«Caro signore, se vuol riscattare l'alloggio il prezzo è di 56 milioni». Cinquantasei milioni? Ma come — si sono chiesti gli inquilini di Spinaceto — quattro anni fa costava solo sei, e adesso costa dieci volte di più? Strano, ma vero. L'IACP offre a riscatto gli appartamenti, ma deve farlo seguendo le direttive della legge. Cosa è successo? È successo che in base alla legge 513 chi aveva presentato domanda di riscatto entro il '77 veniva trattato coi vecchi meccanismi, e cioè gli veniva praticato un prezzo davvero irrisorio (sei milioni per 70 metri quadrati). Chi, invece, poveretto, ci ha pensato in ritardo e la domanda l'ha presentata solo il giorno dopo l'approvazione della legge viene trattato in maniera diversa. Cioè, si applica il prezzo determinato dall'ufficio tecnico erariale. Così gli inquilini di Spinaceto se vogliono comprarsi la casa, debbono dare 14 milioni di più e poi pagare oltre 350 mila lire al mese per dieci anni. Ironia della sorte. Se il vostro vicino l'ha pagato sei milioni non arrabbiatevi, vuol dire che, beato lui, è davvero nato con la «camicia».



È il sistema dei ritardi. Ma una volta che si riuscisse a rispettare gli appuntamenti. Gli appartamenti vengono su con estrema lentezza e vengono assegnati con anni e anni di ritardo. L'IACP per prima cosa è questo. Un organismo complicato. Proprietario di oltre 70 mila alloggi ne ha in costruzione altri cinquemila. Ma mille sono bloccati per vari motivi e gli altri quattromila vanno a vanti però sempre in ritardo. Le cause? Il sistema degli appalti, un po' farraginoso le imprese che falliscono all'improvviso, i classici ritrovamenti archeologici che bloccano tutto per anni e infine le aree che spesso non sono adeguate e rendono tutto più difficile. Alvaro Iacobelli vicepresidente ci tiene però a dire che in questi ultimi tempi le cose stanno migliorando. «Vedi — dice — la responsabilità dell'istituto e spesso di non essere intervenuto, di non aver fatto sentire la sua voce. Metti un'impresa che trova sottoterra una condotta d'acqua. Beh bisognerebbe protestare con l'ACEA fare in modo che intervenga presto. E invece il vecchio presidente Chimenti non ha mai fatto nulla, ha lasciato correre e la situazione

è precipitata. Ora col nuovo presidente le cose stanno rimettendosi sulla giusta strada». Le tappe della «nuova via» dell'IACP sono la consegna negli ultimi sei mesi di mille appartamenti (a Corviale e a Torre Maura), e entro l'84 di altri 2500 alloggi (seconda parte di Corviale Torvecchia e Serpentara). Per il futuro ci sono in programma 1500 case (inizio lavori febbraio '84) del terzo biennio del piano decennale per la casa, finanziato come al solito in ritardo dalla giunta romana.

Tutto bene, allora? Sicuramente no. Se mille case sono bloccate e altrettante famiglie aspettano invano ci sarà pure un motivo. Se i tempi di costruzione (stabiliti dal CER in 26 mesi) sono di ventuno 50 o 60 mesi non è certo per puro caso. C'è bisogno di una pro-pensione delle imprese in alcuni casi a giocare al rialzo. Si vince la gara d'appalto a basso costo e poi si ferma tutto e si dice o mi date i soldi della revisione prezzi, oppure le case restano come sono. E quello che è successo a Corviale con Manfredi, che per costruire quelle case ci ha messo quasi sette anni. Ma

bastava questo a spiegare tutto? «Te l'ho detto — risponde Iacobelli — le cause stanno in fattori esterni in intralci burocratici che finora la presidenza non ha affrontato con decisione. E anche sugli appalti che sono farraginosi, tieni presente che la legge non ci consente di usare altri strumenti. Per esempio non possiamo fare convenzioni come ha fatto il Comune con Tor Bella Monaca». Va bene prendiamola da un altro punto. In redazione arrivano spesso proteste perché la manutenzione non si fa, o lascia a desiderare «Sì, certo — dice Iacobelli — ma bisogna dire che non con le nostre finanze non ce la facciamo a intervenire. Serve, in questo caso, il impegno della Regione e del governo». Altro tema i riscaldamenti. Troppa morosità o inefficienza dell'istituto? «Guarda la nostra proposta è di sistema nelle vecchie case impianti auto-nomi. Così poi ognuno si regola come crede. Oppure, se non si può invitare gli inquilini all'autogestione. Così, credo si dovrebbero risolvere un bel po' di problemi». Case popolari, si dice però, poi c'è gente che è costretta a pagare affitti da capogiro. Protestano a Valle Aurelia ma anche in altri posti. «Protesta legittima — dice Iacobelli — ma la colpa non è mica dell'istituto. Oggi il sistema dei canoni funziona in questo modo. Per le case vecchie si pagano 5 mila lire al vanno/mese, per quelle nuove 7 mila, ma poi chi supera i 14 milioni e mezzo di reddito deve pagare l'equo canone. E la legge l'ha fatto, invece, che la Regione non ha emanato le norme per la determinazione del canone sociale, che vuol dire canone a fasce di reddito. Sarebbe la soluzione per tutti. Ma la giunta se ne dimentica» sempre. Cause esterne, meccanismi burocratici, farraginosità, leggi complicate, norme vecchie disorganizzate tutto questo fa dell'IACP un «mostro», difficile da governare. Se poi ci mettiamo gli oltre 140 miliardi di debito maturato, il panorama è proprio nero. E allora? Al-lora, forse, sarebbe il caso di pensare a una riforma dell'istituto. Farlo diventa-re un'azienda comunale più snella e più «moderna». E dotarlo di leggi meno «smozzicate» e più coerenti. Idea geniale. Ma una proposta del Pci proprio su questo è ferma alla Camera dal 21 maggio del '80. E solo un caso?

Radiografia dell'Istituto

LACP: più di mille alloggi sempre bloccati

Sono suoi più di 70 mila appartamenti - Norme complicate A colloquio con Alvaro Iacobelli

Servizi di Rosanna Lampugnani e Pietro Spataro