

lega

Il movimento cooperativo e la scelta del 26 giugno

La casa: qualità, costo più basso, diritto Traguardi possibili per la nuova legislatura



È la depressione economica che ha impedito di migliorare la situazione abitativa oppure, viceversa, è l'incapacità a rimuovere gli ostacoli ai programmi edilizi ed urbanistici che ha aggravato la caduta della produzione e dell'occupazione? Alla base di ogni azione economica c'è la volontà, la scelta degli interessi. Perciò non abbiamo dubbi che l'incapacità a rimuovere gli ostacoli per la realizzazione dei programmi edilizi abbia aggravato tutti gli aspetti della crisi. L'inflazione si nutre anche di caro-cassa. I mezzi finanziari male utilizzati hanno causato perdite di risorse. Lo sforzo di risparmio delle famiglie, a volte, è stato vanificato. Pubblichiamo in questa pagina un campionario di situazioni in cui ha dominato la scelta sbagliata degli interessi. Il nuovo Parlamento si troverà di fronte questi interessi. Deciderà meglio, diversamente, a seconda di chi sarà eletto a farne parte.

La realtà di ogni giorno ci mostra inquieti contro proprietari, sfrattati contro enti pubblici e società immobiliari. All'origine di questi conflitti, però, vi è anzitutto una deficienza nella produzione. E non solo della quantità ma anche della qualità, dell'organizzazione, della gestione. Potremmo dire della distribuzione dello spazio abitativo, a cominciare dalle risorse con cui si finanzia e costruisce.

Le cooperative fra utenti e proprietari degli alloggi sono sorte per svariati obiettivi ma oggi si mostrano valide come portatrici di un migliore uso, di una migliore distribuzione, di risorse e di spazio. Sappiamo che anche la speculazione, qualche volta, si è mascherata con l'etichetta cooperativa. Non ignoriamo che talvolta dietro la facciata c'erano operazioni clientelari. Noi parliamo di un altro tipo di cooperazione per la casa. Del resto, leggendo qui le cose che vogliamo, per le quali operiamo, si comprendono bene anche gli scopi ed i metodi di questa forma di associazione economica che vuole essere oggi considerata «impresa» a tutti gli effetti, per la sua capacità di risolvere problemi economici.

Il terreno su cui vogliamo essere giudicati — quello dei fatti — ci è stato spesso conteso, talvolta anche negato, nella passata legislatura. Operare con lo Stato, con gli organi dell'intervento pubblico, doveva essere — e può essere — la via per razionalizzare, contenere i costi, fare di più e meglio. Invece è stata una corsa ad ostacoli sempre più fitti ed intricati. Problema di soluzioni tecniche, talvolta, o anche di scelte politiche generali. Tuttavia, le une e le altre andavano verificate nei fatti sulla base di una autentica partecipazione degli utenti organizzati alle decisioni.

Questo terreno costruttivo, unica condizione che chiediamo per sviluppare le nostre potenzialità, ci è mancato. Lo chiediamo dagli eletti della nuova legislatura e, anzitutto, a coloro che li scelgono. Creiamo le condizioni per poter affrontare insieme il problema della casa in tutte le sue dimensioni.

Come sono aumentati i costi dal 1978 Raddoppiano i prezzi e i tassi d'interesse

Alloggio su 80 mq + 30% SMI - SC = mq. 94,5
(Famiglia con 2 redditi da lavoro dipendente, senza figli a carico)

	1° programma		2° programma		3° programma	
	Inizio 1978	Fine 1980	Inizio 1981	Fine 1983	Inizio 1983	Fine 1985
Costo di costr. iniziale	32 500 000		60 000 000		82 000 000	
Incremento indice Istat costo costruzione	100	149,1	100	137,5	100	126
Costo di costr. finale (iniz. + 50% incrementi Istat)		40 500 000		71 250 000		92 700 000
Reddito fam. compl.	9 725 000	14 097 000	17 364 000	23 400 000	23 400 000	29 483 000
Tasso di riferimento Edilizia agor (m. anno)	15,15%	15,75%	18,15%	20,30%	20,30%	15,50%
Tasso agor relativo al reddito fam.	6,5%	9%	11%	14,5%	14,5%	11%
Costo ammissibile a finanziamento agor (regioni contr. in area metr.)	28 643 000		49 948 000		53 988 000	
Massimale di mutuo	24 000 000		36 000 000		44 000 000	

...e come sono stati scaricati sui bilanci delle famiglie

	1° programma		2° programma		3° programma	
	Inizio 1978	Fine 1980	Inizio 1981	Fine 1983	Inizio 1983	Fine 1985
Durata ammortamento	20 anni		20 anni		15 anni	
Apporto in contanti	8 500 000	16 500 000	24 000 000	32 250 000	38 000 000	48 700 000
Primo annualità mutuo agor	1 762 032	2 323 224	4 091 640	5 223 108	6 739 872	5 578 368
Inc. apporto in contanti su redd.	87,4%	117%	138,2%	150,6%	162,4%	165,2%
Rata agevolata mensile iniziale	146 836	193 602	340 970	435 259	561 656	464 864
Tasso rata agor sul reddito	18,1%	16,5%	23,6%	22,3%	28,8%	18,9%
Tasso ordinario per mutuo edilizio (tasso rif. to + 2%)	17,15%	17,75%	20,15%	22,30%	22,30%	17,50%
Mutuo ord. (50% costo iniz.)	16 250 000		30 000 000		41 000 000	
Durata ammortamento	20 anni		20 anni		15 anni	
Apporto in contanti	16 250 000	24 250 000	30 000 000	41 250 000	41 000 000	51 700 000
Annualità ammortamento	2 794 538	2 876 164	5 918 338	6 469 026	9 128 930	7 558 668
Mensilità ammortamento	232 878	239 680	493 195	539 085	760 744	629 889

ROMA — Nelle aree metropolitane il 55% degli alloggi di edilizia convenzionata è stato realizzato dalle cooperative d'abitazione. Nell'ultimo triennio l'ANCA, l'Associazione cooperative d'abitazione aderente alla Lega, ne ha costruiti 65.000. Sono tanti se si tiene conto che nello stesso periodo, l'edilizia pubblica ne ha portati a termine 20.000.

Nel 1982 le abitazioni realizzate dall'ANCA sono state 21.000, così ripartite: 10.000 con 700 miliardi di lire di autofinanziamento; 4.000 con 270 miliardi di agevolata; 6.500 con 440 miliardi di programmi nazionali; 4.500 con i fondi delle Coop dell'INAIL, della FIAT e dell'Inail. C'è poi la stima degli alloggi avviati quest'anno: sono 33.700, di cui 10.000 con 1.280 miliardi di agevolata; 9.500 con 685 miliardi di autofinanziamento; 8.200 con 602 miliardi di programmi nazionali. Questi i risultati. Ma si è ancora lontani dall'obiettivo di soddisfare il bisogno di

Una lista d'attesa di 400 mila famiglie

ha lasciato morire il credito fondiario per le abitazioni senza ricorrere a canali alternativi. Sono stati notevolmente alzati i tassi d'interesse ed è stato sconvolto il sistema di valori previsto dalla legge 457 (piano decennale per l'edilizia) che aveva stabilito un vasto programma di edilizia agevolata.

Questa politica perseguita dai governi che si sono succeduti in questi ultimi quattro anni (dal monocolor al quadri-partito) ha fatto crescere il costo dell'antico e quello delle rate mensili di

pubblica di acquisizione e urbanizzazione delle aree, provoca incertezza per gli operatori economici nei loro programmi di intervento. La riforma del piano decennale della casa, quasi totalmente svuotato con «velitistiche» e distorsioni intervenuti normativi e che ha ridotto il CER (Comitato per l'edilizia residenziale) a compiti di mera ripartizione delle risorse, senza fare nulla per accrescere la capacità di spesa della maggior parte delle Regioni. Occorre, inoltre, uscire dalla logica di un intervento pubblico nel settore edilizio di carattere congiunturale ed episodico.

L'esigenza di utilizzare le risorse pubbliche disponibili attraverso programmi e progetti finalizzati e di un maggiore coordinamento degli investimenti istituzionali (enti di previdenza, compagnie di assicurazione, riserve tecniche degli Istituti di credito, fondi esteri finanziari) di contrattazione sindacale con la cessione del quinto dello stipendio, l'anticipazione dell'indennità di licenziamento finalizzati all'accesso alla prima casa, una politica creditizia con una diversa collocazione della cooperativa all'interno del sistema finanziario. Per questo si dovrà provvedere alla dotazione di flussi di risorse o meccanismi di incentivazione per attivare un «dignitoso» mercato di alloggi da destinare all'affitto, anche in forma cooperativa. Del resto, la drammaticità dell'emergenza abitativa esige un consistente sforzo finanziario e di programmazione da parte del governo centrale e regionale.

una nuova e più efficace manovra fiscale anche attraverso la defiscalizzazione del settore cooperativo di abitazione assume un grande rilievo per i programmi costruttivi per le politiche di gestione e in riferimento alle nuove ipotesi di finanziamento che sta elaborando il movimento cooperativo della Lega.

L'esigenza di rilancio di una politica di intervento per migliorare concretamente la «qualità dell'abitare». In questa direzione spetta un ruolo importante spetta al recupero edilizio, uno dei settori emergenti per i prossimi anni, anche in termini di mercato.

Ma il movimento cooperativo d'abitazione non vuole limitarsi a costruire e risanare case. Vuole recuperare un ruolo di servizio ai cittadini sui temi che riguardano i bisogni dell'abitare, la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, i servizi domestici, il verde, gli acquisti collettivi, il problema energetico, la raccolta del denaro. Insomma, promuovendo una «linea di servizio dell'abitazione», non solo per la realizzazione, ma anche per l'uso degli spazi abitativi.

Claudio Notari

Che cosa non è stato fatto, che cosa dovrà essere fatto

Sei proposte per risolvere il problema del caro-cassa

- 1 I soldi si possono trovare: bisogna usarli diversamente**
 - Finalizzare le risorse verso un "piano prima-casa nazionale" privilegiando la canalizzazione «e la riduzione del costo del credito ordinario» verso la prima casa in uso o in proprietà cooperativa.
 - Coordinando e finalizzando a questo obiettivo le risorse derivanti dagli investimenti obbligatori «degli enti previdenziali assicuratori», come prevede la legge del Piano Decennale.
 - Ricorrendo ad adeguati plafond di investimenti su «valuta estera» coperti dal rischio di cambio da parte dei Ministri degli Esteri e del Tesoro.
 - Promuovendo un circuito di risparmio-investimenti che rimetta in moto un programma di risparmio casa» che insieme alla riforma della cooperazione (ed in particolare di quella indivisa, per portarla ai livelli delle «società di azionariato popolare» di tradizione europea) consenta di valorizzare a pieno le esperienze e le capacità già dimostrate.
 - Riadeguando agli obiettivi fiscali previsti nel '78 del piano decennale «l'entità delle agevolazioni modificando i meccanismi» per aumentare l'efficacia sociale e la capacità di moltiplicare di investimenti privati, tramite fondi di rotazione, contributi in conto capitale ecc. che consenta una corretta graduazione del rapporto vincoli-agevolazioni (sistema di convenienze) consentendo tra l'altro al cittadino di poter scegliere una riduzione dei vincoli congiuntamente ad una riduzione delle agevolazioni.
- 2 Ritardi e intralci sono il primo costo da ridurre**
 - «Semplificare e riformare le procedure rispetto agli obiettivi sociali» — per renderle «più praticabili» e «meno onerose», contrastando la tendenza in atto ad una interpretazione puramente burocratica vincolistica.
 - Rivedendo il sistema dei vincoli «in funzione delle agevolazioni» (convenienze) e degli obiettivi sociali e non viceversa.
 - A questo proposito prioritaria è una diversa gestione dei massimali di reddito degli importi e durata dei mutui delle agevolazioni, delle anticipazioni dei requisiti di abitazione, per una linea di servizi dell'abitare più articolata e complessa anche in funzione di un contenimento della spesa pubblica e/o di una sua riqualificazione, e per la immissione sul mercato di nuove formule di proprietà cooperativa oltre la classica indivisa e divisa (multiproprietà, leasing, titoli di proprietà pro quota parte di alloggio).
 - Fischi concreti possono essere i servizi alla autogestione manutenzione e recupero del patrimonio pubblico e privato esistente, i servizi per migliorare la qualità dell'abitare rivolta ai ceti urbani, quali l'arredo, il verde attrezzato, gli acquisti collettivi, il risparmio energetico.
- 3 Eliminare le clientele, scegliere l'impresa: anche questo è risparmio**
 - Promuovere e sostenere lo sviluppo di quelle «cooperative» che abbiano certe caratteristiche di impresa democratica ed efficiente.
 - Usando il criterio della capacità imprenditoriale e della professionalità dimostrata tra i requisiti per la concessione di programmi.
 - Riformando la legislazione di controllo e di vigilanza per ridurre lo spazio alla cooperazione speculativa.
 - Incentivando una politica di diversificazione del prodotto» offerto dalle cooperative di abitazione, per una linea di servizi dell'abitare più articolata e complessa anche in funzione di un contenimento della spesa pubblica e/o di una sua riqualificazione, e per la immissione sul mercato di nuove formule di proprietà cooperativa oltre la classica indivisa e divisa (multiproprietà, leasing, titoli di proprietà pro quota parte di alloggio).
 - Fischi concreti possono essere i servizi alla autogestione manutenzione e recupero del patrimonio pubblico e privato esistente, i servizi per migliorare la qualità dell'abitare rivolta ai ceti urbani, quali l'arredo, il verde attrezzato, gli acquisti collettivi, il risparmio energetico.
- 4 Via le mani del fisco dalle «prime case»!**
 - Riformare e unificare il regime fiscale e coordinare gli oneri diretti ed indiretti.
 - Non penalizzando quei cittadini che a costo di gravi sacrifici e senza voler pesare sui soldi dello Stato si incamminano o hanno appena percorso questa strada.
 - A questo proposito occorre denunciare la caratteristica della sovrattassa sulla casa imposta ai Comuni dallo Stato.
 - Aumentare la detrazione dal reddito imponibile del mutuo concentrando questa agevolazione solo alla prima casa.
 - Aumentare la detraibilità dal reddito imponibile della polizza vita agganciata ad investimento o riscatto prima-casa per gli inquilini pubblici e/o privati che ne sono capaci.
 - Fare una politica delle tariffe degli oneri di urbanizzazione più differenziale.
 - Contenere i tempi e il peso delle procedure fiscali.
 - Contrastare il trasferimento alla proprietà fondiaria di ulteriori risorse tramite l'aumento ventilato del prezzo di acquisto che graverebbe sulla prima casa.
- 5 Premiare chi spende meglio. Questo conviene a tutti**
 - Promuovere una politica della domanda associata e una politica di nuove strumentazioni societarie miste tra operatori pubblici produttori utenza, finalizzate ad adeguare la «cultura di governo dei processi» realizzativi ai progetti.
 - In due direzioni in particolare: — per un processo di industrializzazione, che sposti l'asse del cantiere alla fabbrica anche nell'edilizia cioè verso la componentistica separando gli investimenti allo sviluppo tecnologico da quelli al sostegno della domanda, per migliorare qualità del lavoro, del prodotto e contenere i costi.
 - Coordinare lo sviluppo ed il rinnovo urbano tra i diversi operatori «verso interventi di comparto organico».
- 6 ..e punire chi spende senza dare dei risultati**
 - Unificare e normalizzare il mercato sia rispetto a spinte psicologiche verso l'investimento-mattone, sia non prorogando o tamponando» ma riformando la legge di equo canone attraverso un più stretto collegamento con il piano prima casa che dia certezza a medio periodo anche se ciò richiede qualche minore vantaggio nell'immediato, approfondendo il tema del sostegno verso quei ceti risparmiatori che potrebbero programmare meglio o come liberare l'alloggio verso nuova casa o come acquistarlo con piani di risparmio, aumentando il grado di disponibilità medio del bene piuttosto che la sua remuneratività cosa quest'ultima che sembra oggi dominare l'attenzione con il rischio tra gli altri di rastrellare risorse consistenti verso la proprietà senza tradurra in effetto investimento nel settore.