

Piano decennale per l'edilizia: a che punto siamo

Ne parliamo con l'arch. Paolo Di Biagio, vicepresidente dell'Associazione Cooperative di Abitazione

ROMA — Siamo all'ultimo atto del piano decennale per l'edilizia. Siamo ormai all'attuazione del suo ultimo biennio, ad otto anni dal varo delle leggi ambiziosamente chiamate di programmazione e di riforma della casa e del territorio. Si comincia a parlare dei primi bilanci. Su questi temi ascoltiamo il parere dell'arch. Paolo Di Biagio, vicepresidente dell'Ancaab, l'Associazione cooperativa di abitazione, che organizza 400 mila famiglie di soci e 3.500 cooperative.

— Qual è il consuntivo del piano decennale?

Il bilancio non può prescindere dal dato quantitativo e da quello politico che sono strettamente congiunti. Infatti, l'obiettivo che la legge si proponeva insieme al regime dei suoli era di realizzare in modo nuovo una programmazione dell'edilizia residenziale e del territorio con interventi capaci di spostare avanti i processi di ammodernamento dell'apparato produttivo e di contenimento dei costi. Quindi, tendeva a coinvolgere nella programmazione pubblica le forze legate alle esigenze della produzione edilizia e della domanda cooperativa e pubblica. Alleanza finalizzata a ridurre drasticamente lo spazio delle posizioni di rendita fondiaria e finanziaria che hanno sempre contrastato le esigenze di sviluppo dell'edilizia.

— Che cosa è successo?

Chi ha gestito queste leggi era in contrapposizione o indifferente a questi obiettivi. E, di fatto, gli ultimi cinque anni hanno visto far passare in secondo piano proprio gli interessi e le forze che dovevano essere protagoniste. Questa operazione è stata mascherata dalla politica dell'emergenza e del «tamponne», dietro cui si sono celati i

reali interessi della rendita e la sconfitta della programmazione. I ritardi e l'insufficienza del dibattito politico a tutti i livelli attorno alla centralità di un programma nazionale finalizzato al recupero urbano e attorno alla nuova legislazione dei suoli a cinque anni dalla sentenza della Corte costituzionale, sono un segnale preoccupante per le sorti di un comparto strategico come quello

140 imprese associate alla Carea

Questi sono anni molto difficili per il mercato delle costruzioni. In difficoltà sono le imprese che mancano di un quadro legislativo dal quale poter ricavare le indicazioni indispensabili per la programmazione della propria attività con respiro pluriennale. In difficoltà sono i committenti continuamente sollecitati da messaggi di imprese che nel disputarsi questo magro mercato lanciano messaggi di grande effetto, in molti casi con l'esito di disorientare anziché aiutare chi deve fare delle scelte. Il Carea si rivolge alle imprese del settore ed ai committenti con la consapevolezza di non avere la soluzione in tasca di tutti i problemi, ma con il convincimento di essere in grado di svolgere un ruolo positivo sulla ricerca della strada che porta all'uscita dal labirinto. Il Carea associa 140 imprese con una forza-lavoro complessiva di oltre 1200 addetti ed un potenziale produttivo di oltre 60 miliardi, alle quali fornisce servizi commerciali, tecnici ed amministrativi, al fine di dare una risposta a richieste per l'esecuzione di:

- Opere di urbanizzazione in generale, nonché acquedotti, fognature e gasdotti;
- Opere di edilizia civile e industriale chiavi in mano;
- Opere di manutenzione, ristrutturazione, restauro e consolidamento di fabbricati ed opere in genere.

Per i problemi che stanno all'ordine del giorno, questo il consorzio è a disposizione.

della casa, del territorio e dell'ambiente.

— In sintesi, quali i danni di questo ritardo?

Per primo assistiamo ad una giacenza di circa 7 mila miliardi presso la Cassa depositi e prestiti non spesi, perché non si è provveduto a modificare e migliorare i tempi decisionali ed i meccanismi di utilizzazione. Ne consegue che ancora una volta la Finanziaria registra un dato di fatto negativo e la non volontà di risolvere i sistemi dei meccanismi di spesa, con il rifiuto di intervenire in un modo non demagogico e generalizzato, ma puntualmente su quelli che sono i nodi e la responsabilità dei ritardi. Si tratta di intervenire sulle Regioni, ma non su tutte; sul miglioramento quantitativo e qualitativo delle strutture ministeriali, ecc. Da questi ritardi consegue, ad esempio, che nella Finanziaria '86 per l'edilizia residenziale si passerà dai 2.355 miliardi a 600 miliardi, con una spendibilità pari a un quarto di quella prevista nella Finanziaria dell'84. I 660 miliardi riguardano sia la sovvenzionata che l'agevolata: complessivamente sono meno di un terzo delle entrate ex Gescal. Inoltre, il risultato di questo ritardo è che non esiste alcuna previsione per tutto l'86, né per il nuovo piano abitativo. La Finanziaria registra soltanto ipotesi di realizzazione di alloggi di servizio per le forze dell'ordine e integrazioni al fondo sociale.

— Che cosa si può fare subito e a medio periodo?

Per quanto riguarda il piano decennale di edilizia agevolata che, ovviamente, ha come premessa un rapido ripristino di una legislazione urbanistica capace di separare il diritto di edificare dalla proprietà dei suoli, in base



Fernand Léger: al costruttore

ad alcune analisi e proposte elaborate dalla cooperazione, sarebbe possibile, nell'arco di pochi mesi, raddoppiare il numero degli alloggi realizzabili, migliorare le condizioni di accesso dei lavoratori dipendenti alla casa agevolata in affitto o in proprietà, eliminando la vergogna che chi paga i contributi venga escluso. Ciò senza pesare aggiuntivamente sulla spesa pubblica, ma modificando l'efficienza dei meccanismi e riducendo la rendita bancaria sull'edilizia agevolata che oggi incide del 9 per cento oltre il tasso di inflazione, cioè il 16,50 per cento. La Coop propone di

portare agli istituti di credito fondiario un rendimento pari a quello dei titoli di credito pubblico, che non sono penalizzati e di portare a 60 milioni l'ammontare del mutuo, ridurre gli oneri sull'utente e rivedere i massimali di reddito. Tutto questo non porta ad un aumento della spesa per lo Stato, perché in base al calcolo attuale per definire la quantità di alloggi si può spendere al massimo il 60 per cento della cifra stanziata. Tutto il resto va in residuo. A questo proposito il Cer (Comitato per l'edilizia residenziale) si è impegnato a dare seguito. Sul medio periodo, il problema prima di

tutto è di metodo. Riguarda il rapporto, previsto dalla legge, di partecipazione alla formazione e gestione del piano degli enti e organismi interessati, in particolare, associazione dei costruttori, Coop, IACP, ecc. Questo rapporto, che avrebbe potuto contribuire a migliorare e snellire i meccanismi di programmazione e la qualità degli obiettivi, è stato sistematicamente ignorato. Dobbiamo, tuttavia riconoscere un miglioramento negli ultimi tempi che, seppur con insufficienza, il Cer sembra voler tentare questa strada. Questo nuovo rapporto con

Regioni e sindacati, può essere speso bene in due direzioni: per migliorare l'attuazione dei residui del piano decennale e fare una verifica dei risultati raggiunti; per cominciare a lavorare con un metodo corretto tra soggetti istituzionali e politici che coinvolga gli interessi e le forze necessarie alla programmazione dello sviluppo, su un piano pluriennale, che riconosca un nuovo rapporto tra pubblico e privato e obiettivi inquadri nei processi di recupero urbano e territoriale, indispensabili per una migliore qualità dell'abitare.

c. n.

La Emiliana Prefabbricati Coop

Costruire: un'impresa che si misura nel tempo

Nel Padiglione 27 del Siae c'è l'Emiliana Prefabbricati Coop: uno stand diverso dai soliti, molto curata l'immagine, una vera e propria scenografia con chiari riferimenti neoclassici per un'impresa generale di costruzioni in grado di coprire tutto il settore dell'edilizia dalla ristrutturazione e recupero dell'esistente alla realizzazione di interi complessi e infrastrutture, con tecnologie specifiche e maestranze qualificate per operare sia con le tecniche costruttive tradizionali che con quelle più avanzate. Il risultato di un'esperienza accumulata dal 1928, anno in cui fu fondata da un piccolo gruppo di soci; 60 anni di attività ininterrotta hanno significato per Emiliana Prefabbricati Coop essere stati testimoni attenti degli avvenimenti che hanno influenzato l'evoluzione dell'edilizia, averne interpretato l'importanza di esserne divenuti protagonisti coraggiosi.

Oggi Emiliana Prefabbricati Coop è considerata un'azienda all'avanguardia per la ricchezza della gamma produttiva e per l'alto livello tecnologico raggiunto, grazie anche all'intenso lavoro di ricerca svolto, ad esempio nella realizzazione del sistema antisismico per l'edilizia residenziale «S-9PC», studiato in collaborazione con l'Università di Bologna. Questo sistema è utilizzato anche per la costruzione in zone sismiche di strutture sportive come il nuovo stadio «Mentis di Castellammare di Stabia (SA)». Un'attività ed un'esperienza nel settore sportivo premiata ben tre volte dal Coni, come possiamo leggere nel Catalogo dell'Emiliana Prefabbricati, curato come lo stand dall'architetto-grafico Filippo Partesotti. Il Catalogo è la vera novità di quest'anno dell'azienda per il Siae. Più che un catalogo sembra una rivista monografica sull'edilizia, un mezzo certamente efficace realizzato in maniera sinteticamente esplicitativa dell'attività dell'EPC. Dall'introduzione di Andrea Branzi, che affronta il difficile rapporto fra uomo e industrie, si evidenzia un concetto ed un ruolo per quello che chiama «industrie antropomorfe» intendendo «un sistema produttivo che non cerca più di appiattire le diversità, le eccezioni, ma al contrario cerca di adeguarsi ad esse; che non punta più ad una produzione di serie infinite di modelli standard, ma piuttosto che insegue un modello di produzione flessibile, in grado di generare modelli variati, così come la catena del Dna produce la più grande delle serie diversificate che è la razza umana...». L'industria, come strumento di progetto, ha già accettato di lavorare su un presente continuo, senza progettare un futuro unitario ed omologo, sapendo che questo sarà molteplice, segmentato e probabilmente reversibile... Al di là delle parole e degli intenti EPC vuol dire: 2.000.000 di mq. di realizzazioni, oltre duemila alloggi, di cui oltre un quarto di strutture antisismiche, oltre 60 impianti sportivi e realizzazioni per la Ferrari Auto di Maranello, l'insediamento artigianale Cospa di Alessandria, lo stabilimento Civ & Civ di Modena, lo IACP di Torre Quartiere Giotto di Arezzo, il quartiere Peep di Campogalliano (Modena), il bocciodromo di San Faustino di Modena, la piscina comunale di Castel San Pietro Terme (BO), la sede centrale Conad Mercurio e l'Agenzia 3 della Banca Popolare dell'Emilia sempre a Modena e il camping «Le Diomedee» a Vieste (FG). Per citare solo alcune delle tante realizzazioni documentate dal bel Catalogo dell'EPC, un'azienda pioniera nell'edilizia.

ciea.

cooperativa edile ed affini
del comprensorio di Vignola

SPILAMBERTO - VIA A. BALDINI, 10 - TEL. 78.41.54

EDILIZIA CIVILE - INDUSTRIALE
INFRASTRUTTURALE CON TECNICHE
TRADIZIONALI - INDUSTRIALIZZATE
DI PREFABBRICATO

Servizio Costruzioni Manutencoop. Lavoriamo per fare del centro storico di Bologna uno storico centro.

Parsons

Il Servizio Costruzioni Manutencoop da anni lavora alla ristrutturazione e restauro di palazzi del centro storico.

Un centro storico che la Manutencoop contribuisce, con esperienza, professionalità ed orgoglio di bolognesi, a far diventare sempre di più uno «storico» centro. Storico per bellezza e modernità, ricchezza di vita ed efficienza, unite nel rispetto profondo dei valori storico-culturali della nostra città. Le nostre referenze le avete sotto gli occhi tutti i giorni: il Casermone (ex Collegio San Luigi), l'Istituto Baretta (ex Villa Sabaudia), il Barracano in Via S. Stefano, il Casalone, sede del Centro Sociale di Via S. Donato, gli Uffici dell'Ospedale Malpighi. Si sono affidati alla Manutencoop, Enti Locali e Pubblici (vari Comuni, la Provincia, la Regione, lo IACP, l'USL e l'ENEL per cui realizziamo anche linee elettriche) e tanti, tantissimi privati: bolognesi che si rivolgono a noi non solo per opere di conservativa, ristrutturazione e restauro ma anche per acquistare appartamenti già restaurati. Altri hanno trovato la stessa affidabilità e convenienza



rivolgendosi alla Manutencoop per la costruzione di nuovi edifici, sia residenziali che industriali. Altissima professionalità e tecnologie avanzate, una perfetta organizzazione ed una gestione limpida ed efficiente: questi sono i motivi del successo di una società cooperativa dinamica come la Manutencoop. Una presenza importante al servizio della nostra città.

**Manuten
Coop**

Al servizio dell'ambiente.

Per informazioni sulle Attività e Servizio Costruzioni, compilare e spedire a:
Manutencoop 40131 via C. Casarini 32, Bologna
