

## INTERVISTA

Parla il senatore Lucio Libertini, responsabile Pci per trasporti, casa e infrastrutture

# Politica della casa e delle città

## «Siamo su un binario morto»

**C'è una grande confusione sui problemi dell'edilizia abitativa. Gli strumenti legislativi esistenti sono esauriti o svuotati. Da tempo si attendono provvedimenti importanti che, viceversa, continuano a mancare. Circolano le notizie più confuse e contraddittorie sull'attività e le decisioni del governo e del Parlamento. Ci rivolgiamo al sen. Lucio Libertini, responsabile della commissione trasporti, casa e infrastrutture della Direzione del Pci, per che faccia il punto di questa intricata situazione.**

«Abbiamo alle spalle - dice Libertini - un lungo periodo nel quale il ministero dei Lavori pubblici, presidiato per otto anni da Nicolazzi, e il sistema del governo, hanno messo sul binario morto la politica della casa e della città. In questo periodo vi è stato solo un disordinato susseguirsi di decreti di emergenza che non hanno risolto alcun problema ed hanno finito con lo stravolgere ogni possibile quadro di programmazione e poi c'è stato lo «scippo» di parte dei fondi ex-Gescal per un fantomatico fondo per l'occupazione. Ma si ha la netta sensazione che il governo attuale vada per la stessa strada. Così l'equo canone è ormai a pezzi, e il mercato è davvero selvaggio, la legge 457 (piano per l'edilizia pubblica residenziale) è invece chiara e definita, mentre l'intervento pubblico si affievolisce ogni mese, rimandiamo senza una legge sul regime dei

suoli e degli espropri, la riforma dell'edilizia pubblica è un miraggio.

«È vero: ogni tanto ci sono clamorosi annunci di Fern sui giornali. Ma è una finta. Ormai è del tutto escluso che il Parlamento possa discutere sull'equo canone nel 1988 dato che a tutt'oggi non c'è alcun progetto comune del pentapartito e non si sa che cosa accadrà alla fine dell'anno quando scadrà la proroga delle locazioni commerciali e abitative. Il governo non riesce a proporre nulla per il regime dei suoli e per gli Iacp e la commissione lavori pubblici della Camera che doveva varare il finanziamento e alcune modifiche della legge 457 si è «incartata» su di un

maxiprogetto di legge onnicomprensivo del quale non nascia mai a venire a capo».

Tuttavia il Pci ha presentato su tutte queste questioni adeguati disegni di legge.

«Si ma non si riesce neppure a discuterli perché l'unico accordo che il pentapartito trova è quello per rinviare ogni cosa (salvo le spartizioni). Altro che voto segreto! In ogni caso ormai il problema è diverso e più generale».

In altri termini:

«Si tratta di decidere se il nostro paese deve accingersi alla grande impresa costituita dal recupero e dalla riorganizzazione dei sistemi urbani, secondo una logica che integra edilizia terziario trasporti e tiene conto dei nuovi scenari demografici ed economici. Le

città cambiano: si liberano vaste aree dedicate a precedenti attività sorgono nuove esigenze. Qual è la risposta del potere politico a questa nuova condizione? Il governo purtroppo è all'anno zero. Bisogna avere chiaro che nel vuoto della politica governativa l'Italia non sta ferma. Va avanti costruisce recupera. Ma tutto avviene nella peggiore delle confusioni senza un disegno razionale con sprechi e devastazioni e senza che si utilizzino pienamente e in modo ottimale le risorse disponibili. Paralisi del traffico, crisi degli affitti, degrado urbano sono le conseguenze di tutto ciò».

«È insomma una decisione strategica che va finalmente assunta e da essa discende

ranno poi tutte le conseguenze e tutti i provvedimenti. Se governo e Parlamento sono fermi è perché manca questa decisione strategica. Ecco il senso profondo della nostra battaglia. Oltretutto un grande progetto per le aree urbane e una fonte vastissima di occupazione anche molto qualificata. Noi non mandiamo mai i problemi a soluzioni finali che chissà quando verranno e operiamo ogni giorno e realizziamo una così vasta impresa ci vogliono un governo e una maggioranza nuovi. Lo dicono i fatti».

Tuttavia, alcuni problemi sono urgenti. Ad esempio, occorre decidere sull'intervento pubblico in edilizia.

«Si con realismo noi dividiamo la questione in due tempi. Subito si deve varare una legge di pochi articoli che rifinanzi per due anni la legge 457 (piano decennale) e la modifichi in alcuni punti per rendere possibili il recupero urbano e i programmi organici. Da oltre un anno c'è in Parlamento una proposta di legge in tal senso. Poi occorre un provvedimento di ben altro respiro una grande legge di programmazione orientata al recupero e al sistema città».

Si obietta da alcune parti che questa legge è impossibile perché dovrebbe comprendere tutti gli aspetti di un sistema urbano integrato e al contenimento dei costi».

«Non è così, perché il siste-

ma urbano integrato è un programma dei Comuni e delle aree metropolitane. Sono le autonomie che debbono utilizzare in modo sinergico alcune grandi leggi quadro nazionali come il Fondo nazionale trasporti e, appunto, il nuovo piano poliennale dell'edilizia volto non solo al fabbisogno e al sistema città, e concentrato sul recupero, ma che punti alla qualità e al contenimento dei costi».

Può Stato e meno mercato,

allora, capovolgendo un motto del neoliberalismo?

«No, un diverso Stato per un diverso mercato. Meno burocrazia, meno vincoli amministrativi paralizzanti, più programmazione non una giungla selvaggia ma l'iniziativa privata entro precise regole del gioco. E per questo, lo ripeto, ci vuole un governo diverso, occorre uscire dalla paralisi e dalla confusione che dura da dieci anni».



## Costo dell'abitazione, l'area incide il 30%

La carenza legislativa e l'inerzia governativa stanno affossando il mercato edilizio, aprendo una crisi spaventosa, in presenza di una difficile emergenza abitativa. Esaurito il piano decennale per la casa, quali le prospettive per il futuro? La risposta è: una drastica riduzione delle spese, un'ulteriore riduzione del costo della casa, per l'incidenza dell'area, è salito almeno del 30%.

Ne parliamo con due esperti del settore: Paolo Di Biagio, vicepresidente dell'Anab, l'Associazione delle cooperative di abitazione della Lega ed Ennio Signorini, presidente dell'Aic, il consorzio Associazione italiana casa, la più grossa struttura cooperativa del centro-sud, e tra le più grandi d'Italia, con 5000 soci e più di 3000 case realizzate, nella capitale e nel Lazio. Finita la legge per la casa,

quali le prospettive? Risponde Paolo Di Biagio. Allo stato attuale non esiste un piano pluriennale di programmazione dell'intervento nell'edilizia residenziale che affronti i nuovi problemi che si pongono, sia sul piano della qualità, sia della vivibilità delle città. In proposito, le tre centrali cooperative, unitariamente, hanno chiesto al ministro dei Lavori pubblici Ferni o alla commissione Ambiente e territorio della Camera, di accelerare i tempi per la formazione del nuovo piano abitativo, che dovrebbe assicurare la costruzione e il recupero di decine di migliaia di alloggi l'anno. Le Coop, in particolare, hanno chiesto un finanziamento adeguato per realizzare case da dare in locazione. Sono state avanzate richieste precise, fattibili con un onere limitato per lo Stato per rilanciare la cooperazione indivisa, rendendo più adeguati i meccanismi di agevolazione esistenti, per costituire un fondo di rotazione, alimentato dal risparmio istituzionale (istituti previdenziali ed assicurativi e del risparmio-cassa dei cittadini,

che consentirebbe di realizzare anche subito migliaia di alloggi in affitto con patto di futura vendita). Le Coop inoltre hanno proposto di attivare risorse per il risanamento o l'edificazione di interi pezzi di città che, attraverso i progetti integrati, prevedano la realizzazione e il recupero di abitazioni, servizi e strutture urbane. Per i piani integrati deve essere consentito ai cittadini interessati di gestire direttamente gli interventi, attraverso le cooperative, per evitare il prevalere di interessi speculativi. Un primo risultato è stato ottenuto dal finanziamento di 2000 miliardi previsti dal biennio straordinario 88-89 che già prevede la priorità del recupero e dei progetti integrati. Ma un nodo che non è ancora sciolto e che rischia di vanificare sia i programmi in corso che quelli futuri, è la questione della regolamentazione degli espropri e della riforma dei suoli. L'Italia è l'unico paese d'Europa ad essere sprovvisto di questo regime di programmazione. Per l'assenza di una normativa per gli espropri, sono bloccati tutti i

programmi dei Comuni. Alcuni centri della Lombardia, dell'Emilia Romagna del Piemonte della Toscana, hanno avuto intenzioni di sequestro per il pagamento di terreni espropriati. Ce ne parla il presidente dell'Aic, l'Associazione italiana casa uno dei diretti protagonisti. Ormai - ci dice - sono esaurite da tempo le riserve demaniali degli enti locali e non esiste alcuna vertenza per il reperimento di aree e immobili e, in questa incertezza, gli stessi meccanismi di mercato sono impazziti. Ormai l'incidenza del costo dell'area su quello dell'alloggio ha raggiunto il 30% con punte superiori che toccano anche il 40% soprattutto nelle grandi città. Se all'area si sommano gli oneri per i servizi e le attrezzature e quelli per il costo del denaro e dei tempi procedurali, il costo della costruzione dell'alloggio non raggiunge il 50%. Ennio Signorini fa anche qualche esempio. Se non fosse stata cancellata dalla Corte costituzionale la legge sugli espropri, dichiarando illegittimi i criteri di indennizzo delle aree espro-

prate per pubblica utilità, un appartamento standard (misura convenzionale di 85 mq) potrebbe costare attorno a 100 milioni, o anche meno. Oggi, proprio per l'incidenza dell'area, costa 130 milioni. Questo perché la legge 167 è resa zoppa, inoperante. Oggi non esistono parametri certi nell'acquisto delle aree. A Roma, il Comune espropria per 152.000 lire al mq. Ma il proprietario si oppone, fa ricorso al tribunale amministrativo. Il Tar gli dà ragione ed ottiene così 100.000 lire al mq, cioè cinque sei volte di più. In questo modo, anziché sei milioni, l'area incide per 30 milioni e più ad alloggio. Per questo, non si capisce perché - sostiene Ennio Signorini - il ministro Ferni parla di utilizzare, già da adesso, circa 2000 miliardi di lire. Si tratta, invece, di finanziamenti destinati a rimanere sulla carta se non si rimedierà varando le nuove norme sugli espropri e sul recupero. Intanto nella capitale, per i ritardi nell'acquisizione delle aree, sono fermi programmi per 3000 alloggi. Noi come Asso-

ciatione italiana casa, abbiamo quattrocento appartamenti finanziati dal 1986. Ma i programmi sono fermi per i ricorsi dei proprietari. Addirittura, dal Tar, sono stati annullati piani, dove erano già stati costruiti alloggi. Proprio per effetto di sentenze simili, le banche hanno bloccato cinque

miliardi di mutui, mentre i soci sono stati costretti a pagare interessi bancari del 15% per i prefinanziamenti. In molte zone, per le decisioni del Tar, il Comune non può dotare le case già costruite, di acqua, luce, gas, fognature e centinaia di cittadini non possono abitarvi. □ C/N

Società **ICEA** coop. s.r.l.  
IMPRESA COSTRUZIONI EDILI ED AFFINI

**Costruzioni civili e industriali  
opere in cemento armato  
appalto lavori  
pubblici e privati**

Sede - Uffici - Magazzini  
**CASTELFRANCO EMILIA  
(Modena)**  
Via Mascagni, 5  
Telefono 926005 - 926166



organizzare, progettare, finanziare, costruire  
in edilizia si dice

# UNIECO

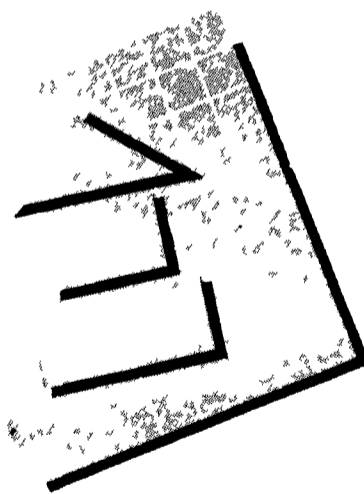
L'UNIECO è una grande impresa generale di costruzioni che opera nell'edilizia privata e pubblica, nel campo delle infrastrutture e della difesa dell'ambiente, nell'edilizia del terziario e industriale; è una ef-

ficiente realtà operativa in grado di proporre soluzioni globali sempre vantaggiose e convenienti; è una struttura che organizza, progetta ed edifica per una società progredita ed in costante evoluzione.

**UNIECO**  
efficienza nel progresso

Sede Legale 42100 Reggio Emilia, Via Puccini, 17 Tel (0522) 73341 78341 Telex 532194 UNIED I

## I PROFESSIONISTI DELLA CASA 3000 ALLOGGI DI ESPERIENZA



### COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI

Sol. Coop. a r.l.

Via Cividali, n 13  
Tel 38 49 06  
40133 BOLOGNA

### VILLETTE A SCHIERA E ALLOGGI NEI COMUNI DI:

BOLOGNA  
CASALECCHIO DI RENO  
ZOLA PREDOSA  
ANZOLA EMILIA  
CREPELLANO  
SASSO MARCONI  
CALDERARA DI RENO