

Intervista a Paolo Di Biagio

Far pesare di più gli interessi degli abitanti sulle scelte di politica della casa e della città
Un progetto sfida per gli anni 90 delle Coop delle tre Centrali che in dieci anni hanno costruito e recuperato quattrocentomila alloggi. Riquilificazione delle periferie e recupero

La «città dei cittadini»

Una sfida delle cooperative per una nuova qualità dell'abitare. Basta all'uso dell'emergenza elettorale e clientelare. Vogliono subito una legge sul regime dei suoli ed un piano pluriennale abitativo. Forti critiche all'inaccettabile pacchetto casa del ministro Prandini. Un progetto unitario innovativo per la loca-

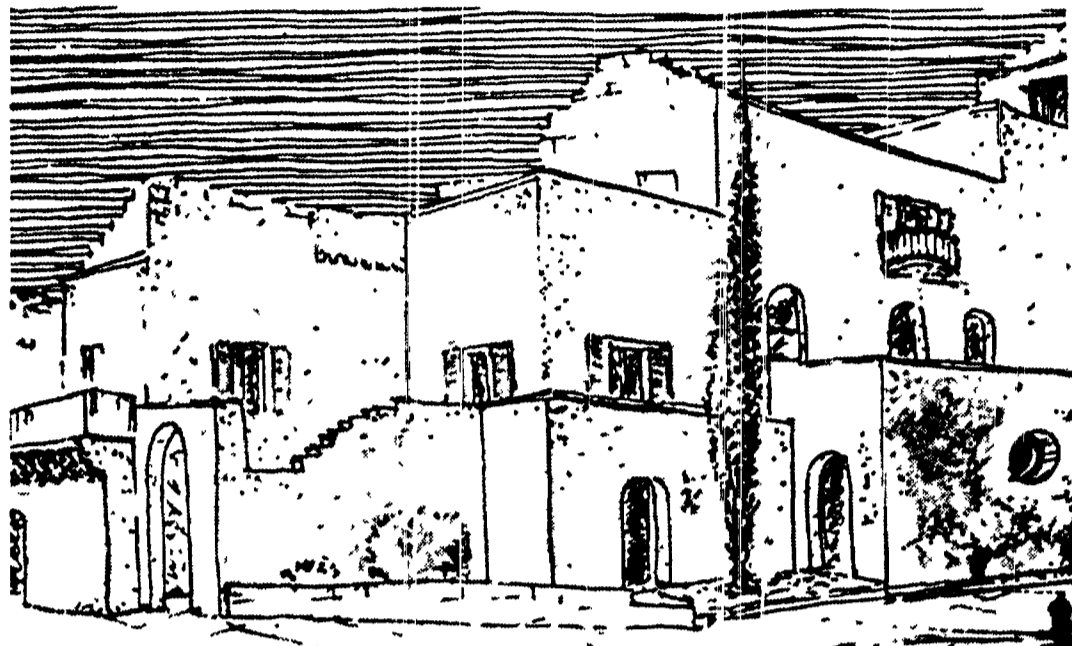
zione e per l'affitto con l'acquisto differito. Come liberare il patrimonio pubblico attraverso alternative percorribili. Si possono realizzare e recuperare subito trentamila alloggi. A colloquio con l'architetto Paolo Di Biagio, vicepresidente dell'Associazione cooperative d'abitazione della Lega.

CLAUDIO NOTARI

ROMA Un progetto sfida per «casa e città di qualità» presentato a Roma alla fine di marzo alla prima assemblea unitaria dei presidenti delle cooperative di abitanti aderenti alle tre centrali (Lega, Confcooperative e Aica) sul tema «per la città dei cittadini» va avanti. La sfida lanciata da seicento presidenti in rappresentanza di un milione di famiglie è un traguardo raggiungibile, se si pensa che in dieci anni, attraverso la buona cooperazione, in modo autogestito e senza gravare sulla spesa pubblica corrente, sono stati realizzati oltre quattrocentomila alloggi in proprietà e in uso. I dirigenti delle cooperative per gli anni 90 si propongono di far pesare di più gli interessi dei cittadini sulle scelte di politica della casa e della città, affrontare con proposte e progetti la nuova domanda. Sono stanchi dei continui attacchi subiti negli ultimi anni come nella vicenda dell'iva rimasta ancora aperta per le cooperative a proprietà indivisa o nel vuoto legislativo decennale di norme per l'esproprio che fa lievitare i costi di mercato nero e speculativo. I presidenti sono preoccupati per i continui rinvii delle leggi di programmazione che favoriscono gli interessi dei più forti.

Realizzare la sfida della «città dei cittadini»? Ne parliamo con l'architetto Paolo Di Biagio, vicepresidente dell'Associazione delle cooperative d'abitazione della Lega. Fondamentalmente - risponde Paolo Di Biagio - sono tre i punti, più coordinamento sui programmi e sulle strutture di rappresentanza ed operative delle tre centrali cooperative, secondo, più collegamento stabile con tutte le altre organizzazioni che rappresentano la nuova domanda (ed a questo proposito abbiamo deciso di avviare le trattative con i soggetti che si sono fatti promotori della convenzione permanente per il diritto alla città), terzo, cooperative più affidabili attraverso un'iniziativa di autonomia ma anche tramite una battaglia politica e legislativa più decisa per eliminare la cooperazione spuria e combattere chi la sostiene conservando in vita una legislazione che nacque in epoca fascista. A questo scopo sono state accolte, dai deputati di tutti i partiti, le nostre proposte di imporre l'obbligatorietà di far conoscere ai soci i risultati delle revisioni biennali, garantendo una maggiore trasparenza, di un nuovo albo delle cooperative di abitazione, di cancellazione automatica delle cooperative che non presentano atti-

vità e bilanci per tre anni. E quali sono le proposte, i progetti, le richieste? Vogliamo riportare i cittadini alla nuova domanda di qualità abitativa ed urbana ad essere di nuovo protagonisti, insieme alle forze del progresso, anche sul piano economico come è avvenuto negli anni 70. Perciò vogliamo una legge sul regime dei suoli ed un piano pluriennale abitativo, che non vanno avanti perché il governo non li vuole. Diciamo basta all'uso dell'emergenza elettorale e clientelare. Uno spettacolo che si è ripetuto negli ultimi dieci anni così chi si presenta a spegnere l'incendio è lo stesso che lo ha appiccato. Nel frattempo, 200.000 famiglie di soci sono sotto il capestro del «salvo conguaglio» per il prezzo dell'area da dieci anni. Intanto centomila alloggi potrebbero essere già iniziati se dall'aprile '89 il disegno di legge che è alla commissione competente della Camera non fosse stato per troppo tempo bloccato, prima dalla crisi di governo e poi dalla proposta inaccettabile del piano casa di Prandini. A questo proposito vogliamo ricordare che l'iniziativa unitaria contro questo tentativo di sequestro della politica della casa, è stata una causa non secondaria del suo arrendersi. Inoltre, abbiamo presentato proposte,



Un particolare del programma di interventi sul Sassi di Matera

per una nuova qualità delle periferie, attraverso i progetti integrati e per il recupero urbano e del patrimonio esistente e i servizi dell'abitare senza dover pagare i prezzi di un mercato che sta impazzendo. Ma le proposte più innovative - continua Di Biagio - sono quelle per le «utenze speciali» giovani coppie studenti, anziani, lavoratori extracomunitari, automobilisti senza garage ecc che stiamo avviando a livello nazionale.

E per l'affitto? Sono state avanzate proposte finanziarie innovative per la locazione e per l'affitto con l'acquisto differito tramite forme di risparmio popolare ed istituzionale programmate in un fondo di rotazione, che potrebbe rappresentare per i lavoratori un investimento a carattere solidario e di certo, migliore del gettito a fondo perduto per la Gescal, uno strumento utile per intervenire, finalmente ad offrire soluzioni praticabili di mercato a chi occupa ingiustamente il patrimonio pubblico e degli enti senza più avere i requisiti, ovvero per liberare il patrimonio pubblico con alternative percorribili senza ricorrere alla svendita, come periodicamente si è fatto nel passato in Italia. Con questo progetto

che da due anni abbiamo elaborato e presentato o la risposta al cosiddetto Bot casa e alle azioni di risparmio è possibilissima e si potrebbero aggregare risorse popolari per l'alloggio in affitto per i giovani o per un efficace e praticabile azione di riqualificazione del patrimonio pubblico.

Ma quante case si potrebbero fare? Se solo si volesse fare sul serio e incontrarsi a un tavolo operativo, con questi meccanismi, sono realizzabili o recuperabili trentamila alloggi aggiunti con un limitatissimo ricorso a risorse statali e con elevate finalità sociali. Un ulteriore programma che ci consentirebbe di mettere in pratica le nostre proposte sarebbe possibile in tempi ristrettissimi in maniera coordinata con gli enti locali interessati. Attraverso un'agenzia unitaria, come abbiamo prospettato al ministro dei Lavori pubblici, adoperando per le agevolazioni i residui passivi della smentizione, non spesi da dieci anni invece dei tremila alloggi preventivati, se ne potrebbero realizzare il doppio. Per simili programmi ci sono già aree pronte e progetti approvati all'interno degli strumenti urbanistici nelle zone metropolitane e nei centri del Sud più efficienti e sensibili.



Paolo Di Biagio, vicepresidente dell'Ancab

Aic: realizzati 3000 alloggi risparmiando il 40% dei costi

ENNIO SIGNORINI* Sono trascorsi venti anni da quando l'Associazione italiana casa costituita nel 1958 si trasformava in Consorzio cooperative di abitazione. La scelta è stata tempestiva consentendo al Consorzio di entrare nella gestione del vasto programma di edilizia economica e popolare (legge 167) del Comune di Roma - aree vincolate - per 700.000 stanze. I numerosi soci aderenti alle esperienze maturate nell'assistenza alle cooperative la capacità finanziaria acquisita per le numerose adesioni di soci lavoratori ha consentito al Consorzio la realizzazione di oltre 3.000 alloggi con l'abbattimento del 40 per cento dei costi del mercato. «Deve all'Aic la costruzione di un vero e proprio pezzo di città nella zona del Tiburtino Sud (Colli Aniene) dove tremila famiglie vivono nelle case loro assegnate usano del verde e degli impianti sportivi dovuti alla cura della cooperativa si associano in gruppi per il tempo libero e il turismo» accostando quindi una associazione di tipo culturale a quella di tipo economico e tutto grazie alle idee e allo spirito di iniziativa dei dirigenti che fin dall'inizio hanno pensato non solo ad un quartiere di case, ma ad un quartiere di vita sociale.

Edificatrice Italia: riqualificazione del centro storico di Lastra a S.

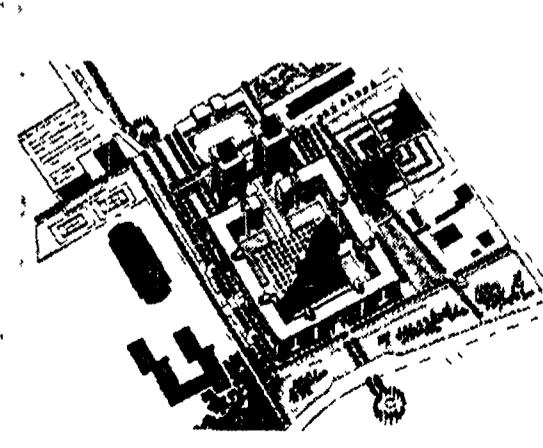
GIANCARLO BOCCIOLINI* La cooperativa edificatrice Italia di Scandicci (Firenze) è stata costituita nel 1972. Dopo l'assegnazione del primo lotto di terreno si decide l'incorporazione di altre due cooperative e si completa il primo programma di 60 alloggi. Dopo la realizzazione di un programma di edilizia «comparto autosole» alla fine degli anni 70, si costituisce il Consorzio Casa Scandicci '81 - cui si deve la progettazione e la realizzazione del primo pezzo di città: 264 appartamenti più opere di urbanizzazione primaria e secondaria. I rapporti con i soci sono sempre stati buoni perché la cooperativa ha un sistema chiaro in 12 anni nessun contenzioso e i figli dei vecchi cooperatori sono oggi in larga parte i soci nuovi della cooperativa. Essa ha costituito anche una società «Onda blu» per la gestione di attività turistiche nelle zone marine. La riqualificazione del centro storico di Lastra o Signa (Fi) nasce dall'esigenza di valorizzare il patrimonio edilizio e l'impianto urbano. La logica dell'intervento privilegia la riqualificazione di importanti strutture e spazi urbani per un rilancio delle attività commerciali, residenziali e ricreative-culturali dell'intero centro.

Piacenza '74: un parcheggio per seicento posti macchina

FABIO SALOTTI* La Cooperativa è stata costituita nel 1974 in un periodo di grave crisi degli alloggi e si è affermata in un quindicennio come azienda leader nel settore. Oggi conta 4000 soci. Le prime esperienze sono realizzate con i finanziamenti delle leggi 166 e 492, poi il Piano decennale segna un quindicennio di crescita di interventi: circa 1000 alloggi a Piacenza, nella provincia e nel basso Lodigiano. Un primo programma che è anche una proposta qualitativa. La metà degli anni 80 segna un periodo di transizione e di maturazione della cooperativa si cercano nuovi sistemi tipologici e tecnologici procedimenti costruttivi evoluti impianti per energie alternative. Nascono i programmi per la gestione di servizi ai soci per la casa ma anche per la città: condomini, manutenzioni, riparazioni, arredamenti, tra i quali spazi collettivi. Inizia l'interesse per il recupero del centro storico: il primo intervento integrato seguito da quello sull'area di un ex bottificio dove si sono recuperati 40 alloggi. Altro progetto è quello conservativo di un ex macello e di un ex caserma. Oggi il fiore all'occhiello è la costruzione di un parcheggio per 600 posti macchina interrati in parte ad uso pubblico e in parte privati di un centro commerciale e di villette bifamiliari (on orti e giardini).

Icrace: una progettazione attenta nei minimi particolari

FRANCO VICINI* Icrace è stato costituito nel 1965 quale Consorzio fra diverse cooperative di abitazione ed in collaborazione con la Lega delle cooperative a cui aderisce e tramite la quale ha partecipato alle attività delle cooperative nel Lazio. Dopo alcuni anni in cui si sono definite le tendenze di intervento e acquisite le aree Icrace ha iniziato ad operare nei piani di zona 167. Negli anni seguenti la cooperativa aumentava il proprio impegno sia come alloggi realizzati che come ricerca di nuove tecnologie per l'edilizia. Con questo spirito ed esauriti i primi interventi la cooperativa sceglieva con decisione un criterio costruttivo finalizzato al soddisfacimento dei più larghi bisogni abitativi nei quali si cercava in virtù di una opera di progettazione attenta sui minimi particolari una dimensione di vita sociale senza dubbio a misura d'uomo. Oggi sempre di più al centro dell'interesse e dell'iniziativa dell'Icrace vi sono le esigenze e che i soci individualmente esprimono e che si manifestano con una diversa qualità dell'abitare e per una difesa reale dei propri risparmi.



Una costruzione a Colli Aniene dove l'Aic ha realizzato un vero e proprio pezzo di città dove vivono tremila famiglie. In alto un progetto di riqualificazione nelle periferie a Firenze

Una strategia per affrontare il problema abitativo degli anni 90

Case per studenti, anziani, immigrati

L'Ancab, l'Associazione cooperative d'abitazione della Lega, per rispondere al fabbisogno della nuova domanda sociale (anziani, studenti, lavoratori extracomunitari, ecc) intende proporre un progetto con l'obiettivo di finalizzare l'attività delle cooperative associate alla realizzazione di idonee unità operative da inserire in «programmi mirati» da destinare ad utenze speciali.

ROMA Negli anni novanta il problema abitativo si pone in riferimento ai nuovi bisogni emergenti da una società complessa dove una semplice risposta di generico aumento dello stato abitativo non può essere risolutiva tenendo conto della qualità dell'abitare che si vuole raggiungere. La gestione del Piano decennale Casa della casa (legge 457/78) sta a testimoniare che la produzione di oltre cinquecentomila alloggi realizzati nel decennio non ha risolto il

bisogno di abitazioni. Oggi è necessario lavorare su due direzioni da una parte rinforzare le risorse finanziarie per «programmi mirati» al fabbisogno della nuova domanda sociale (anziani, studenti, lavoratori extracomunitari, giovani coppie, affitto) dall'altra intervenire massicciamente nelle zone dove questi fenomeni si manifestano (aree metropolitane, città con forte attrazione di popolazione studentesca ecc.) In questo senso il disegno di legge 330 (detto Ferrarini-Botta) in discussione alla Commissione lavori pubblici della Camera in sede legislativa contiene delle aperture a cui si può far riferimento specie per quanto riguarda le risorse per gli alloggi in locazione semplice, o con patto di futura vendita, ma soprattutto alloggi in godimento. L'Assicurazione cooperative della lega intende proporre un progetto con l'obiettivo di finalizzare l'attività delle cooperative associate alla realizzazione di idonee unità operative da destinare ad utenze speciali. Il progetto presenta le seguenti caratteristiche: - Individuazione delle cooperative come soggetti giuridici in grado di proporre realizzare e gestire il processo edilizio

finanziarie nazionali, possa incrementarsi con contributi di altri soggetti pubblici e privati mirando ad un accumulo di risorse finanziarie e a una disponibilità di aree e di contenitori. - Costituzione di un fondo di garanzia che consenta, a fronte di eventuali insolvenze, la copertura dei costi di gestione e la tutela dei diritti della cooperativa. Questo settore di attività può essere considerato decisivo per i prossimi anni soprattutto in relazione alle problematiche insediative e sociali che queste «utenze speciali» ognuna con le proprie caratteristiche pongono sul territorio. La sperimentazione di nuove procedure di intervento diventa essenziale soprattutto nella logica di restituire unitarietà insediativa a bisogni estremamente differenziati e ancora oggi parcellizzati.

Le tre Centrali: rivendicazioni e proposte

ROMA Le tre organizzazioni delle Cooperative di abitazione aderenti alle tre Centrali cooperative ritengono che l'emergenza casa che ha contraddistinto il recente decennio non possa dirsi risolta al contrario essa ha assunto caratteristiche differenti nonché aspetti qualitativi e ambientali legati allo stato del patrimonio edilizio esistente e alla crescita disordinata delle città. Nel quadro di queste emergenze la forma cooperativistica rimane per molte categorie di cittadini a basso e medio reddito l'unica possibilità di accedere al bene casa a costi contenuti. Alcuni dati: - 15.874 sono le cooperative di abitazione aderenti alle tre organizzazioni con oltre un milione di soci - oltre 400.000 gli alloggi assegnati nel decennio 1978-1987

di finanziamento. 3) un programma di edilizia agevolata per alloggi in affitto semplice o con patto di futura vendita da realizzarsi da parte delle cooperative di abitazione. 4) l'istituzione di un fondo di rotazione per la locazione con le risorse tecniche degli Istituti previdenziali ed assicurativi ed il risparmio popolare. 5) la realizzazione di programmi integrati al recupero urbano da realizzarsi insieme ad operatori diversi. La legge sull'esproprio dei suoli. È necessario andare ad una rapida approvazione delle nuove norme nella formulazione già approvata dal Senato. Si ritiene che vada adottato un provvedimento che consenta ai Comuni di far fronte,

con la messa a disposizione di risorse adeguate agli impegni assunti nei confronti dei proprietari delle aree, sia il prodotto alle espropiazioni «salvo conguaglio». Residui passivi e giacenze. I provvedimenti di spesa a favore dell'edilizia hanno dato sempre adito a residui passivi o giacenze tecniche» cospicue. Riteniamo che vada restituito al Cer (Comitat) il diluzio residenziale riformato il ruolo istituzionale di programmazione e di promozione dell'innovazione per il quale era stato istituito che venga inoltre esercitato dal ministero dei Lavori pubblici il ruolo di surroga che gli compete verso quelle regioni e quelle amministrazioni i cui ritardi nella programmazione appesantiscono e svuotano l'efficacia di qualsiasi provvedimento di legge. Chiediamo inoltre che venga finanziato con le disponibilità dell'art. 2 lettera f della legge 457 il programma di sperimentazione presentato unitariamente al Cer. La moralizzazione del settore. Così come la Pubblica amministrazione si tutela nel concedere appalti attraverso l'Albo dei costruttori riteniamo che lo stesso criterio debba essere assunto con la sostituzione dell'Albo nazionale delle cooperative di abitazione presso il ministero dei Lavori pubblici. Insieme a questo provvedimento chiediamo che venga introdotto il ruolo di surroga che gli compete verso quelle regioni e quelle amministrazioni i cui ritardi nella programmazione appesantiscono e svuotano l'efficacia di qualsiasi provvedimento di legge.