

Dalla trasparenza aziendale alla qualità del prodotto per un movimento che realizza trentamila alloggi ogni anno
Colloquio con Paolo Di Biagio

Che cosa sta cambiando nelle Coop di abitazione

Un processo di trasformazione collegato al nuovo ruolo dell'utenza e all'affidabilità delle imprese e ai nuovi segmenti di mercato (anziani, giovani, extracomunitari). Iniziative per favorire il risparmio popolare e l'accesso alla proprietà della casa. Indispensabile la costituzione di un «albo delle cooperative d'abitazione» per una maggiore selezione e controllo.

CLAUDIO NOTARI

Che cosa sta cambiando nelle cooperative d'abitazione nel nostro paese? Ne parliamo con l'architetto Paolo Di Biagio, vicepresidente dell'Ancab, l'associazione coop d'abitazione della Lega.

Due sono - risponde Di Biagio - i dati fondamentali del processo di trasformazione della cooperazione d'abitazione: il nuovo ruolo dell'utenza collegato alla trasparenza e all'affidabilità delle imprese cooperative e i nuovi segmenti di mercato (anziani, giovani coppie, lavoratori extrarubani, ecc.). L'Ancab ha impostato la strategia del settore sulla politica di «marchio» basata sulla trasparenza aziendale e sull'affidabilità da una parte, e sul controllo della qualità del prodotto edilizio dall'altra. Risulta evidente che l'utenza, in questo quadro, assume un ruolo di protagonista: il cittadino risparmiatore che canalizzando il proprio risparmio verso investimenti mirati, offre spazi nuovi per nuove forme di democrazia economica. Da qui la penetrazione di nuovi segmenti di mercato come fattore «obbligato» di questo processo di trasformazione che ha bisogno di avere, come interlocutore, questo nuovo soggetto sociale: il cittadino utente.

Ma in quale contesto si introduce questo processo di trasformazione delle cooperative?

Dopo la riforma dei suoli e il piano decennale dell'edilizia residenziale degli anni 70 -

spiega Di Biagio - da oltre dieci anni, sulla scena della politica della casa e della città, abbiamo assistito ad una sequela di errori e di sprechi. Molti sono i problemi irrisolti. Alcuni sono aggravati pericolosamente nonostante le ingenti risorse a disposizione e le spese. La qualità dell'abitare e del produrre nelle città, l'efficienza di infrastrutture territoriali di base, la risposta sociale alla domanda di casa assistenziale, restano tutte nell'elenco delle cose da fare. Intanto bisogna prendere misure contro l'inquinamento malavitoso oltre che ambientale spintosi a livello di pericolo economico e istituzionale che è di dimensione nazionale e sotto gli occhi di tutti.

Che cosa avete proposto? Abbiamo proposto - chiarisce il dirigente dell'Ancab - ed è stato accolto nel progetto di riforma legislativa della cooperazione, la costituzione di un «albo delle cooperative d'abitazione», proprio per una maggiore selezione e un adeguato controllo. Questi «albi» di qualità che abbiamo richiesto al nostro movimento e la storia che abbiamo alle spalle (oltre quattrocentomila alloggi realizzati dalle cooperative organizzate nelle tre centrali nel decennio '78-87, trentamila gli appartamenti che mediamente si assegnano ogni anno) ci fanno sempre più convincere di poterci candidare a pieno titolo, ad essere uno dei soggetti in grado di dare attuazione alla

realizzazione di un «piano quadro» per l'edilizia residenziale, sia per l'attuazione di interventi in segmenti diversi di mercato.

C'è un punto molto dibattuto - continua Di Biagio - ed è quello della dismissione del patrimonio pubblico (c'è una proposta di legge già approvata dal Senato) e di quello privato appartenente ad enti assicurativi e previdenziali. La cooperazione d'abitazione possiede tutti gli strumenti per inserirsi attivamente in questi progetti, essendo in grado di gestire le risorse disponibili con l'organizzazione e la partecipazione (qui sta la forza vera) dei cittadini utenti.

Intanto, il ruolo di governo e di programmazione genera molti. Quali pericoli può provocare questo vuoto?

Da lungo tempo - secondo il dirigente dell'Associazione delle cooperative - il vuoto di un qualsiasi progetto generale lascia spazi a provvedimenti di emergenza e a leggi finalizzate ad interessi particolari e spesso di corto respiro. Nel quadro di queste emergenze, la forma cooperativistica rimane, per molte categorie di cittadini, l'unica possibilità di accedere al bene casa, contenendo i prezzi e agendo da protagonisti nei processi produttivi. La sua funzione a carattere di mutualità e la sua capacità di favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, le hanno consentito di svolgere un ruolo importante nella realtà economica del paese.

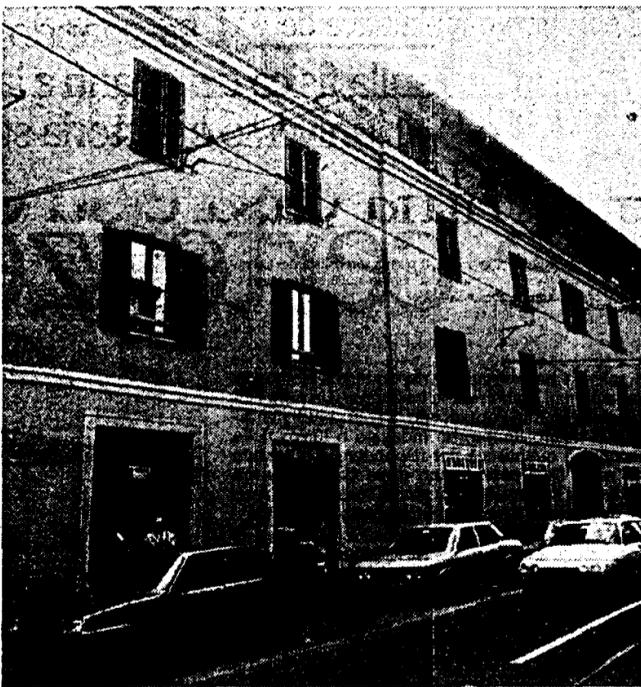
Appare però evidente che senza un disegno legislativo organico che definisca un vero piano per l'edilizia residenziale, diventa difficile creare le condizioni che permettano di avviare un lavoro proficuo sui temi della casa e della città.

Il vuoto di decisioni legislative negli ultimi anni sta ricreando l'emergenza abitativa, la-

sciando irrisolti alcuni problemi, aggravandone altri, come la proposta di inserimento nella legge finanziaria di nuove tasse sulle abitazioni, senza alcuna differenziazione per la prima casa e, in assenza di un'efficace riorganizzazione del catasto. Qual è il tuo giudizio?

Quello che sembra venir fuori per la politica della casa è l'ulteriore forte aggravio fiscale e nessun finanziamento che, per di più, rischia di essere impraticabile se non si riducono alcuni ammortizzatori sociali, liberando il mercato e vendendo patrimonio pubblico demaniale. Una manovra alternativa possibile è stata smentita e rimontata negli ultimi anni e non solo a causa della «penicillia» degli interessi speculativi e clientelari, ma per il radicalismo e l'incapacità di praticare la ricerca di un progetto in positivo ed unitario da parte delle forze del progresso.

Ci fai qualche esempio? Così è stato per la legge 330, costata per la finanziaria del '91 l'unica possibilità prati-



Un esempio di edilizia cooperativa in via Ornato a Milano

ca per evitare il vuoto di programmazione e di risorse, visto che l'ultimo biennio del piano casa impegnato è quello dell'88-89, e puntare ad una proroga di un ulteriore biennio di una legge, certamente molto da rivedere, ma che ha dimostrato numerosi aspetti positivi. Da ciò trova ancora più forza la nostra convinzione che si dovranno ricreare le condizioni perché sia data risposta rapida ed adeguata sui punti qualificanti quali: lo smel-

limento delle procedure, la riforma delle modalità di finanziamento, la creazione di un programma di edilizia agevolata per alloggi in affitto semplice o con patto di futura vendita, l'istituzione di un fondo di rotazione con le risorse degli istituti previdenziali e di assicurazione, la realizzazione di piani integrati.

Ma - conclude Paolo Di Biagio - nel nostro paese il fattore «utenza» viene largamente trascurato e relegato ad un ruolo

prettamente assistenziale, mortificandone di fatto le grandi potenzialità, anche di protagonismo imprenditoriale. E' un limite che la stessa sinistra deve superare. Si tratta di un elemento decisivo per le sorti della città, se si vuole che siano riqualificate, non solo a favore degli interessi delle grandi concentrazioni economiche, ma secondo le esigenze di una pluralità di soggetti, ed in particolare, dei bisogni che emergono da queste nuove forze sociali organizzate.

Signorini: le aree incidono troppo sul costo-casa

Qual è la situazione dell'Aic, il consorzio di abitazione della capitale, una delle più grosse cooperative italiane aderenti alla Lega. Ne parliamo con Ennio Signorini, presidente del consorzio.

L'Aic dal '71 all'87 ha costruito ed assegnato circa quattromila alloggi. Pur trattandosi di costruzioni di qualità, con verde e servizi, si sono realizzate forti economie sul prezzo di mercato. Gli alloggi agli assegnatari sono costati meno del quaranta per cento dei valori correnti.

In quindici anni di programmazione nella capitale - continua Ennio Signorini - è stato soddisfatto l'arretrato di bisogno di casa: per il ceto medio (edilizia agevolata, imprese e cooperative edilizie); per le classi meno abbienti (edilizia sovvenzionata Iacc). A Roma è stato costruito tutto il Peep (Piano di edilizia economica e popolare) di circa seicentomila stanze, di cui un buon quaranta per cento dalle Coop.

Finita la programmazione - denuncia il presidente dell'Aic - il secondo Peep, di novantamila stanze, già deciso nel 1985, è bloccato per l'immobilismo legislativo, dopo le sentenze della Corte costituzionale di illegittimità delle norme di esproprio e del Tar, Tribunale amministrativo regionale, che trovano ampi varchi per annullare le delibere comunali sul Peep.

A Roma - dice Signorini - sono bloccati tutti i piani 167 in seguito ai ricorsi presentati al Tribunale amministrativo del

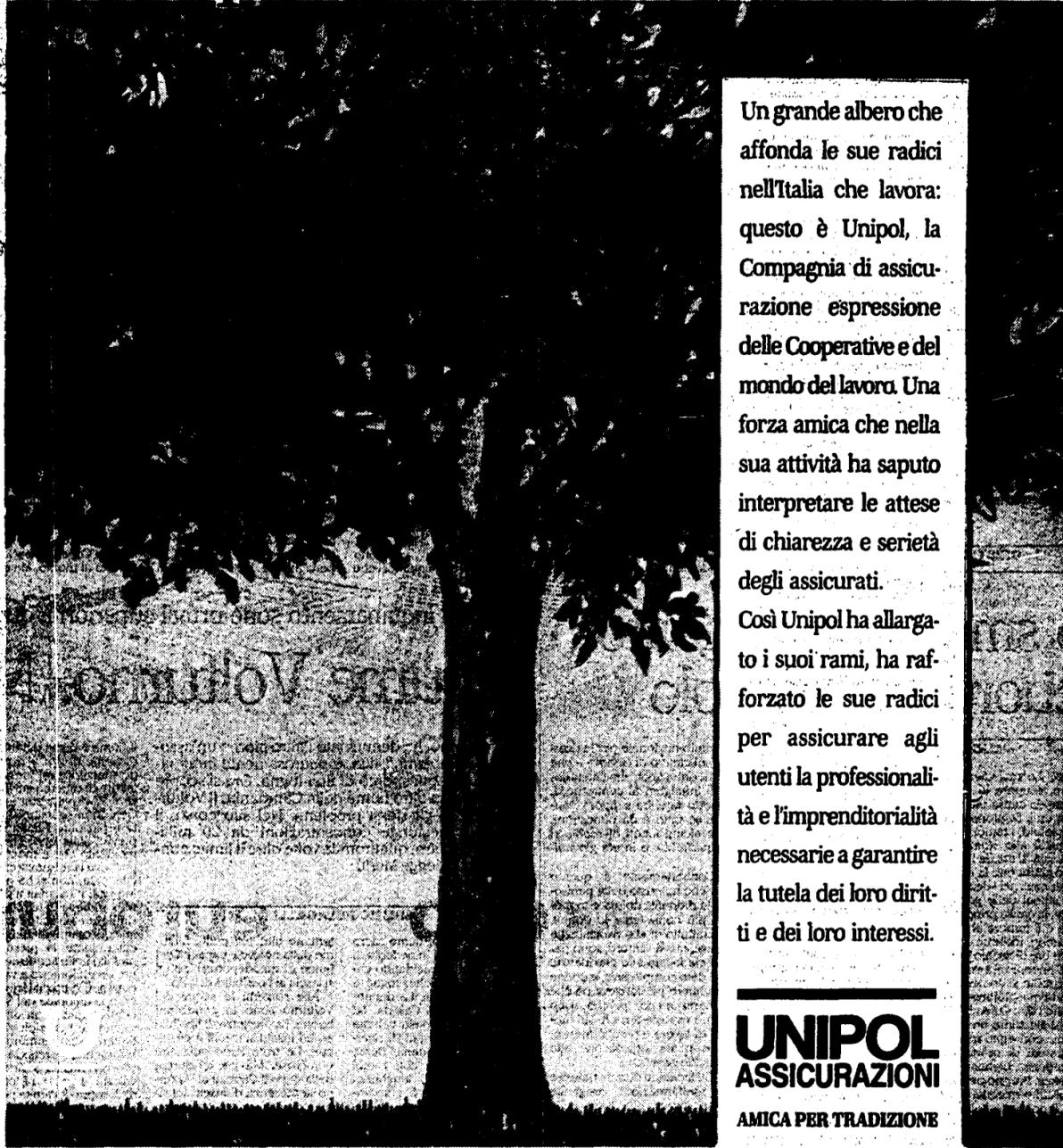
Lazio dai proprietari dei terreni. Soltanto l'Aic ha fermi dal 1986-87 circa mille alloggi prenotati dai soci della cooperativa ed ora debbono sottostare alle pesanti richieste dei proprietari ricorrenti. In effetti, si è instaurato un mercato delle aree anche in 167, con un conseguente aumento del costo degli alloggi, con la riduzione dell'incidenza del mutuo e, in questo modo, le fasce a reddito ammissibile al mutuo agevolato vengono escluse.

Non basta - aggiunge Signorini - Un'altra grave incongruenza è il prezzo di convenienza che fissa il Comune. Essendo rimasto fermo da quindici anni (rivalutato solo con gli indici Istat) non risponde più agli interessi di costo ottenibili. Anche questo semplice adeguamento, la cui inadempienza dei Comuni sta creando non poche difficoltà alle cooperative, non viene adottato, a dimostrazione del disinteresse che c'è sulla riforma del settore.

Che fare allora?

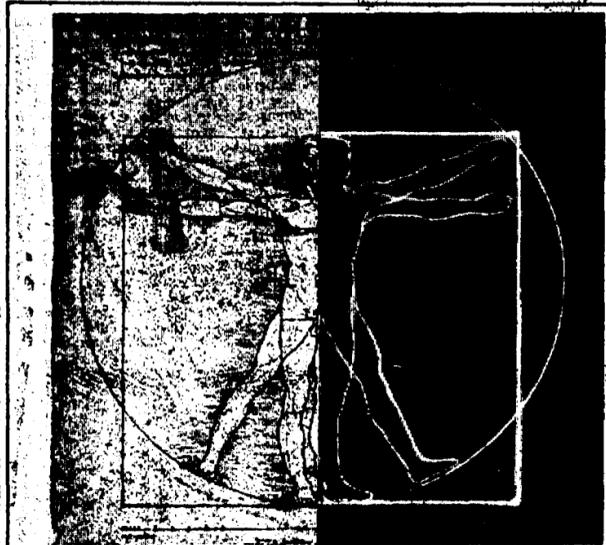
Occorre subito - è la risposta del presidente dell'Aic - avere una legge sui suoli e la riforma dei suoli, cancellata ormai da più di dieci anni dalla Corte costituzionale e mai ripristinata. Finora si è andati avanti con provvedimenti-tampone, anch'essi ritenuti illegittimi dalla Consulta. Dopo tanti anni, è stato finalmente approvato dal Senato una proposta di legge in materia. Ma per diventare legge occorre l'imprimatur del Senato. Occorre però fare presto se non si vuole ancora di più peggiorare l'attuale situazione della casa.

Unipol. Una forza amica.



Un grande albero che affonda le sue radici nell'Italia che lavora: questo è Unipol, la Compagnia di assicurazione espressione delle Cooperative e del mondo del lavoro. Una forza amica che nella sua attività ha saputo interpretare le attese di chiarezza e serietà degli assicurati. Così Unipol ha allargato i suoi rami, ha rafforzato le sue radici per assicurare agli utenti la professionalità e l'imprenditorialità necessarie a garantire la tutela dei loro diritti e dei loro interessi.

UNIPOL ASSICURAZIONI
AMICA PER TRADIZIONE



ci proponiamo di innovare creativamente una tradizione di lavoro

Abbiamo maturato competenze in un cammino percorso recuperando frammenti di storia urbanistica e architettura di nostre città, rispondendo e bisognando dell'abitare, del produrre, del comunicare, viviamo in una comunità, dedicando risorse per l'efficienza di processi e sistemi di difesa dell'ambiente. La nostra storia è «valore» utile anche domani, se si rende disponibile per processi nuovi e complessi al termine dei quali si incontrano un'essenziale progettare, un'razionale comporsi di esperienze, sapere tecnico e buona efficienza industriale.

UNIECO
una tradizione di lavoro

Impresa Generale di Costruzioni

20128 Reggio Emilia - Via G. Puzos, 17 - Tel. (0522) 7541-7541 - Telex 822194 UNIECO I - Telex (0522) 75428 - C.P. 203 Italy
Fanno parte del gruppo UNIECO Impresa Generale di Costruzioni, anche i seguenti settori operativi:
COSTRUZIONI - AMBIENTE - IMMOBILIARE - LATERNI - MECCANICO