

# Bisogna uscire dal caos

Entro la fine della settimana sapremo se la costruzione di case nel nostro paese sarà guidata da criteri finalmente rispondenti ai reali fabbisogni sociali o se continuerà nel modo assurdo del passato: dipende dall'esito delle discussioni iniziate ieri presso il Ministero dei lavori pubblici sui decreti che il governo deve emanare entro il 31 dicembre, in attuazione della "legge sulla casa", che riguardano la riorganizzazione degli enti pubblici del settore edilizio e l'attribuzione di nuovi, ampi poteri alle regioni.

Quali sono le finalità più positive di questa legge, approvata il 22 ottobre 1971, pur tra tanti compromessi e dopo un estenuante dibattito parlamentare? In sintesi sono queste: 1) promuovere la produzione di alloggi di iniziativa pubblica a fitti convenienti (oggi ridotta all'infima quota del 3,7 per cento della produzione edilizia globale, una percentuale mediamente inferiore di dieci volte a quella dei paesi più avanzati d'Europa); 2) incidere sulla rendita fondiaria (che oggi sul mercato libero fa raddoppiare il prezzo della casa) mediante l'esproprio dei terreni con indennizzo rapportato, come base, al valore agricolo; 3) decentrare alle regioni programmazioni, attuazione, gestione dei programmi edilizi; 4) impiego unitario di tutti i fondi pubblici stanziati per la casa, scioglimento di enti rivelatisi inefficienti (GESCAL), maggiore equità nell'assegnazione degli alloggi anche al fine di evitare, come spesso è capitato, che alloggi uguali riscuotano affitti diversi e che famiglie più bisognose paghino più caro di altre.

Sono indirizzi che possono ovviare alle più vistose distorsioni che si sono finora verificate. Basta pensare che nel decennio 1961-71, a un incremento demografico del 6,7 per cento è corrisposto un incremento edilizio del 33 per cento, così che oggi 54 milioni di italiani hanno in teoria a disposizione oltre 60 milioni di stanze: il che vuol dire che l'alluvione di edilizia privata (15 milioni di stanze), rovesciatasi sull'Italia in seguito ai vari provvedimenti anticongiunturali, è sfuggita a qualsiasi programma di pubblica utilità. Infatti, da un lato, non ha minimamente soddisfatto il fabbisogno di abitazioni a basso costo (poiché è consistita in massima parte in case signorili o di lusso, oggi sfitte o invendute a centinaia di migliaia), dall'altro ha rovinosamente consumato aree preziose, ha aggravato la spirale dei costi e dei prezzi, ha aumentato gli squilibri del territorio, contribuendo alla congestione di zone già supercongestionate, per di più accollando alle esauste finan-

ze comunali ingenti oneri di urbanizzazione e servizi.

Sono note le difficoltà che la legge sulla casa ha incontrato in questo primo anno di avvio, anche in seguito alle non troppo mascherate azioni di sabotaggio delle forze economiche più retrive. Al grande ritardo nell'erogazione dei fondi (solo una ventina di miliardi dei 150 previsti come anticipazione ai comuni, meno di una decina dei 200 miliardi di mutui per acquisizione e urbanizzazione di aree e così via), si aggiunge oggi l'insidia contenuta nel testo dei decreti delegati di cui dicevamo all'inizio: il tentativo cioè del governo di emarginare le regioni dall'effettiva gestione dei programmi edilizi (che la legge sancisce), per ripristinare sotto nuove forme una struttura burocratica e accentratrice. Senza tornare sull'argomento (di cui questo giornale si è occupato ampiamente ieri), ci preme accennare alle nuove possibilità che la legge sulla casa, se non verrà mutilata, offre in due campi completamente trascurati in passato: salvaguardia dei centri storici e dotazione di quel servizio pubblico essenziale che è il verde pubblico.

Per quanto in modo non del tutto coerente, la legge consente di usare l'esproprio anche a fini di risanamento dell'antico patrimonio edilizio delle nostre città: riparendo all'incredibile carenza della legislazione precedente che ha sistematicamente ed esclusivamente agevolato con ogni mezzo le nuove costruzioni (coi bei risultati sopra ricordati), escludendo da ogni pubblico finanziamento i centri storici, a tutto vantaggio della speculazione privata.

L'amministrazione comunale che per prima si è giovata delle nuove possibilità offerte dalla legge è stata quella di Bologna. Ha individuato alcuni fra i quartieri più degradati del centro, ha elaborato dettagliati progetti per la loro bonifica conservativa, ha destinato alla loro realizzazione i fondi destinati all'edilizia economica e popolare. A lavori ultimati, un'abitazione dignitosa a fitti modesti e in un ambiente civile sarà garantita a oltre seimila persone dei ceti meno abbienti, che quindi non saranno più relegati, come sempre è successo finora, nei ghetti di periferia. Lo scopo culturale dell'operazione (salvaguardia del tessuto storico) si sposa così a un fine sociale: e molti comuni italiani stanno ispirandosi all'esempio di Bologna.

Quanto al verde pubblico, possiamo citare il caso di Roma: ed è tutto dire, data la sua squallida situazione amministrativa e urbanistica. Meno di un mese fa il comune ha deliberato, in base agli

articoli 9-10 della legge, l'esproprio di una trentina di aree per circa 300 ettari vincolati a verde dal piano regolatore, per un costo di circa sei miliardi, ossia mediamente duemila lire al metro quadrato, cifra impensabile prima della legge sulla casa. E' praticamente la prima volta che, in un quarto di secolo, lo SPQR pensa alla salute dei cittadini della capitale più povera di verde pubblico d'Europa (dove il 60 per cento dei ragazzi è affetto da malformazioni fisiche per la mancanza di spazi liberi e ricreativi). Sono aree di periferia, dove più inumane sono le condizioni abitative: e tra di esse spiccano gli 80 ettari della valle della Caffarella, primo timido passo verso la creazione del parco dell'Appia Antica, auspicato da quasi vent'anni. Entro la settimana il presidente della giunta regionale dovrebbe firmare il relativo decreto.

Non sono che due esempi: che tuttavia mostrano come sia necessario battersi per attuare gli aspetti più positivi della legge sulla casa, contro ogni manovra intesa a riportare in auge i vecchi sistemi che hanno fatto dell'Italia, sotto l'aspetto edilizio e urbanistico, una vergogna internazionale.

Antonio Cederna

## BILANCIO DI V

### 2000 miliardi e

La Gescal, della cui fine si discute nel contesto dei due decreti delegati sull'edilizia, è l'erede diretta della famosa Ina-Casa. Era stata, quest'ultima, una trovata dell'allora ministro del lavoro, Fanfani, per combattere la piaga della disoccupazione, sostituendo ai cosiddetti «lavori a regola» dell'immediato dopoguerra un piano organico, che avesse come obiettivo la costruzione di case per lavoratori. L'Ina-Casa divenne così una sezione immobiliare presso l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni. I fondi provenivano parte da una ritenuta (0,50 per cento) sulle retribuzioni dei lavoratori; parte (1,20 per cento) dal versamento delle aziende e parte — quasi simbolica — dallo Stato (4,30 per cento sul complesso dei contributi).

Da ventitré anni gli italiani si sono abituati a questa voce, una delle tante, sul listino della busta paga. Quali frutti hanno portato l'Ina-Casa prima e poi la Gescal? Dai 1949 al 1971 le case costruite complessivamente dalle due gestioni erano