

# L'equo canone salverà i centri storici?

Negli anni passati si è assistito alla trasformazione di residenze in uffici, con l'emarginazione degli abitanti in periferia

ROMA — Sono sei milioni e mezzo le abitazioni in affitto (pari al quarantaquattro per cento dello stock edilizio nazionale) che saranno interessate dall'equo canone: di esse una parte cospicua è compresa nei centri storici delle nostre città maggiori e minori. Uno dei problemi che pone il disegno di legge attualmente all'esame della Camera è appunto questo: quali conseguenze avrà l'applicazione dell'equo canone su questo prezioso patrimonio, da decenni sottoposto a tante malversazioni in danno del suo ambiente fisico e dei suoi abitanti.

Il guasto maggiore che i centri storici hanno patito negli ultimi decenni è il mutamento di destinazione, ossia la trasformazione delle vecchie residenze in uffici, secondo quel processo che va sotto il nome di «terziarizzazione» il quale, come rivelano le indagini degli istituti specializzati, avrebbe già provocato l'eliminazione di 2-3 milioni di alloggi (pari a 7-8 milioni di stanze), e la loro conversione in sedi di banche, assicurazioni, ditte commerciali, studi professionali, eccetera.

È stato un processo di spreco, dagli effetti deleteri sotto tutti i punti di vista. Sul piano sociale, perché espelle i residenti dalle zone centrali e li emargina in periferia (negli ultimi vent'anni la popolazione del centro storico di Roma si è dimezzata); sul piano economico, perché restringe ulteriormente la disponibilità di alloggi (quando almeno due milioni di famiglie vivono ancora in condizioni di sovraffollamento), obbliga Stato e Comuni a spendere cifre enormi per costruire nuove case ai margini della città, distruggendo terreno agricolo e aggravando il gigantismo urbano; sul piano ambientale, perché continuando di questo passo, dei centri storici non rimarrà alla fine che una vuota scenografia di sole facciate.

Solo da qualche anno, Bologna in testa, alcune città hanno avviato la necessaria politica alternativa, che consiste nel risanare con fondi pubblici i vecchi quartieri per garantire la permanenza degli abitanti a basso reddito: ma per forza di cose i risultati pratici sono stati finora modesti. È dunque necessario chiedersi se l'applicazione dell'equo canone riuscirà ad arrestare la terziarizzazione: la risposta non è semplice, e sembra piuttosto negativa che positiva. Il difetto maggiore del disegno di legge è che esso non contiene alcun limite alle trasformazioni d'uso del patrimonio abitativo, ed esclude dall'equo canone gli immobili a uso terziario: e questo è già un incentivo all'espulsione degli abitanti.

Le disposizioni dell'equo canone tendono giustamente a

mettere ordine nella giungla dei fitti, alzando quelli irrisori (poche migliaia di lire) e abbassando quelli folli (oltre mezzo milione al mese); verranno così senza dubbio favoriti gli interventi di recupero del patrimonio abitativo antico, il che, in linea generale, è un fatto positivo. Tutto sta a vedere in che modo, col complesso sistema di coefficienti correttivi previsto dal disegno di legge, questo intervento si realizzerà: se cioè si risolverà in un «risanamento» effettivo, rispettoso, oltre che dei valori architettonici anche dei diritti dei residenti a minor reddito, oppure in una «ristrutturazione» radicale che salva solo i muri esterni, muta la destinazione e scaccia gli abitanti.

Quanto all'ubicazione, è agli immobili situati nei centri storici che spetta il più alto coefficiente moltiplicativo (1,30): il che significa un fitto del trenta per cento in più rispetto alle altre zone urbane. In questo modo si sanziona per legge che il centro storico è la parte della città dove abitare costa più caro: per di più, quel coefficiente vale per le zone ricche

come per quelle povere (per via Veneto come per via dei Cappellari, per via Manzoni come per via Fiori Chiari). E' bensì vero che, secondo la legge, i Comuni «possono» individuare complessi di edifici degradati cui applicare un coefficiente più basso (0,90): ma sarà difficile per i Comuni avere la forza e la volontà politica di procedere a questa selezione, con spirito di giustizia. Altri coefficienti che incideranno sul fitto sono la vetustà e lo stato di conservazione. Per un alloggio con più di cinquant'anni il coefficiente è 0,70 (il fitto, per capirsi, da 100.000 calerà a 70.000); se lo stato di conservazione è scadente è 0,60 (e cala a 60.000).

Per fare un esempio, prendiamo un alloggio nel centro storico (fitto 100.000 lire), particolarmente degradato, con più di cinquant'anni e in stato scadente. Applicando i relativi coefficienti (nell'ordine: 0,90; 0,70; 0,60) il fitto scenderà a 37.000. Allora, al proprietario converrà procedere alla completa ristrutturazione, nel qual caso lo 0,90 ridiventa 1,30,

lo 0,70 diventa 1, e lo 0,60 pure. La conclusione, se abbiamo ben capito la complicata aritmetica della legge, è che il nuovo fitto, che prima era sceso a 37.000 lire, risale a 130.000, cioè si triplica-quadruplica (e se si aggiunge l'incremento del 20 per cento previsto per gli alloggi molto piccoli, salirà a 156.000 lire).

La legge dunque favorisce le operazioni di rinnovo edilizio con vantaggio per i proprietari. Il pericolo che i ceti meno abbienti vengano espulsi e sia messo in moto il meccanismo della terziarizzazione, è esplicito nella parte normativa, che è senz'altro la più sfavorevole agli inquilini. Basta l'articolo 58, in base al quale il proprietario può «in ogni momento» rescindere il contratto, quando voglia destinare l'immobile ad uso «proprio», non solo abitativo ma anche commerciale e professionale: e questo, anche quando proprietario sia un ente pubblico. Senza dire che, essendo la controparte degli inquilini una miriade di piccoli proprietari, questi potranno sempre, per liberarsi dalle complicazioni della leg-

ge, vendere gli immobili a grosse società, le quali dispongono di tutti gli strumenti adatti per volgerla ai loro interessi e sfuggire all'equo canone.

La questione si complica se si integrano le disposizioni per l'equo canone con le disposizioni della legge sui suoli, la n. 10 del gennaio 1977. Questa prevede la concessione edilizia pressoché gratuita per quegli interventi di risanamento e restauro che non comportino cambio di destinazione e a patto che il proprietario concordi col Comune, mediante convenzioni, canoni di locazione ragionevoli. E questo è giusto. Va però osservato che per la legge sui suoli l'adeguamento del canone nel tempo è pari al cento per cento dei costi di costruzione, mentre il disegno di legge oggi all'esame della Camera lo riferisce ai tre quarti del costo della vita. Poiché la tendenza all'aumento dei costi di costruzione è molto maggiore di quella del costo della vita, con la legge sui suoli avremo un mercato dei fitti più alto di quello della legge sull'equo canone, che rischia così di essere vanificato.

Un ulteriore motivo di perplessità è rappresentato dal piano decennale per l'edilizia, di prossima approvazione al Senato. Il lato positivo è la rilevante aliquota destinata al risanamento del patrimonio edilizio esistente, pari al 15 per cento degli investimenti complessivi. Quello che preoccupa, e va modificato (come osserva «Italia Nostra» in un suo documento), è l'aver accomunato nelle prescrizioni ogni genere di edilizia esistente, i centri storici come i quartieri degradati costruiti in epoca recente, senza distinzione di strumenti e di criteri tecnico-scientifici necessari al risanamento del patrimonio abitativo antico, nel rispetto della sua struttura storico-architettonica.

Abbiamo dunque tre leggi, due in corso di approvazione (equo canone e piano decennale) e una in funzione (legge sui suoli) che, integrandosi e incrociandosi, sono destinate ad avere grandi conseguenze sui centri storici: e questo, proprio in un momento in cui massicci investimenti vengono fatti in essi dai privati (si calcola che l'anno scorso siano stati dell'ordine di oltre 3.000 miliardi). Da come verranno rispettate (e migliorate le prime due), dipenderà la loro sorte e la sorte dei loro abitanti. Il meno che si possa dire è che siamo di fronte a un'incognita e che le previsioni, per ora, non sono buone: fin che si è in tempo, e in una materia per tanti versi così oscura, un dibattito tra esperti che abbiano a cuore l'interesse generale appare auspicabile.

Antonio Cederna

## Il BR Mortati è stato aiutato da amici romani

ROMA — Nuovi sviluppi dell'inchiesta che la magistratura fiorentina sta conducendo sull'assassinio del notaio di Prato Gianfranco Spighi nel quale è coinvolto Elfino Mortati, l'estremista di «autonomia operaia» vicino alle Brigate Rosse. Il sostituto procuratore Adolfo Izzo è convinto che il Mortati durante la sua latitanza, abbia potuto contare sull'aiuto di numerosi amici romani.

Per questo ha spiccato due ordini di cattura per favoreggiamento contro una coppia di coniugi che abitano nella zona di Campo de' Fiori, che però sono irreperibili.

A vuoto anche le ricerche di altri due personaggi legati al giro di Elfino Mortati. Di essi si conoscono soltanto i nomi, Massimo e Anna. Il terrorista di Prato, è stato arrestato a Pavia il 2 luglio scorso, dopo un lungo periodo di latitanza. Mortati ha confessato di aver preso parte al delitto di Prato ma con un ruolo del tutto marginale: fu il «palo» dei suoi complici che materialmente agirono nello studio del notaio.

Le rivelazioni dell'estremista di «autonomia operaia», però avrebbero consentito agli inquirenti di accertare i suoi legami con le Brigate Rosse soprattutto visti gli sviluppi dell'indagine, con la colonna romana.

## Gamba amputata a un operaio finito sotto il treno

MILANO — Ha avuto la gamba sinistra amputata l'operaio ventunenne Salvatore Bello, originario della provincia di Lecce, abitante a Bergamo in via Torretta 7, che sabato sera è finito sotto un treno alla stazione Centrale mentre tentava di salire sul convoglio non ancora fermo. Il giovane si trova ora ricoverato con prognosi riservata all'ospedale Fatebenefratelli dove è stato sottoposto a un lungo e delicato intervento chirurgico per evitargli l'amputazione anche dell'altra gamba.

Come riferito il drammatico episodio è accaduto alle 19,45, al marciapiede 9: Giovanni Bello, con il fratello maggiore Ippazio, era in attesa dell'espresso 509 per Lecce delle 21,05: i fratelli erano in partenza per le vacanze che avrebbero trascorso in famiglia, a Uggiano la Chiesa in provincia di Lecce. Assieme ad altri viaggiatori si erano recati in fondo al marciapiede, oltre la tettoia: non appena il treno proveniente dal deposito è giunto a velocità ridotta, Salvatore Bello si è lanciato su un predellino.

Il giovane è scivolato ed è finito sotto le ruote del treno. Sono passati venti minuti prima che giungessero i primi soccorsi e intanto Salvatore Bello ha rischiato di morire dissanguato.

## Padova: scarsa l'albumina nell'ospedale

PADOVA — Il consiglio di amministrazione dell'ospedale civile di Padova, a causa delle scarse disponibilità di albumina, ha disposto che i flaconi di albumina siano pagati in contassegno, e ciò al fine di poter ottenere dalle ditte produttrici più credito, e avere maggiori quantitativi di questo farmaco usato per la terapia intensiva, nella rianimazione, dopo grosse operazioni o ricoveri per incidenti stradali ed ustioni gravi.

La carenza di albumina è stata confermata anche dal direttore sanitario, Francesco Valerio, il quale ha detto di essere venuto a conoscenza di casi in cui i parenti dei ricoverati hanno acquistato fuori dall'ospedale l'albumina pagandola anche 30/40 mila lire per flacone, in quanto la farmacia dell'ospedale non ne era provvista.

«Una volta la richiesta di albumina era bassissima — ha dichiarato il dottor Valerio — circa 60/70 flaconi al mese; poi quando sono nati all'interno dell'ospedale i grossi centri di rianimazione le richieste sono salite a mille flaconi».

L'albumina sarebbe comunque reperibile nel Veneto in altri ospedali ma, secondo quanto si è appreso, si ottiene con più tempestività dalle basi militari della «Nato» (Vicenza e Avigliano) dislocate nel Veneto e nel Friuli Venezia Giulia.