

# SENATO DELLA REPUBBLICA

IX LEGISLATURA

## 14<sup>a</sup> SEDUTA PUBBLICA

### RESOCONTO STENOGRAFICO

GIOVEDÌ 6 OTTOBRE 1983

(Antimeridiana)

Presidenza del vice presidente ENRIQUES AGNOLETTI,  
indi del vice presidente DE GIUSEPPE

#### INDICE

CONGEDI E MISSIONI . . . . . Pag. 3

#### MOZIONI, INTERPELLANZE E INTERROGAZIONI

**Seguito della discussione delle mozioni numeri 1-00003, 1-00005 e 1-00007 e svolgimento dell'interpellanza 2-00053 nonché dell'interrogazione 3-00098, concernenti la politica della casa:**

CARTIA (PRI) . . . . .	24
GIUSTINELLI (PCI) . . . . .	18
* LIBERTINI (PCI) . . . . .	3
LOTTI (PCI) . . . . .	26
PAGANI Maurizio (PSDI) . . . . .	31
* SAPORITO (DC) . . . . .	16
* VISCONTI (PCI) . . . . .	35

N. B. — *L'asterisco indica che il testo del discorso non è stato restituito corretto dall'oratore.*



**Presidenza del vice presidente ENRIQUES AGNOLETTI**

PRESIDENTE. La seduta è aperta (ore 9,30).

Si dia lettura del processo verbale.

FILETTI, segretario, dà lettura del processo verbale della seduta antimeridiana del 4 ottobre.

PRESIDENTE. Non essendovi osservazioni, il processo verbale è approvato.

**Congedi e missioni**

PRESIDENTE. Sono in congedo i senatori: Agnelli, Beorchia, Bernassola, Buffoni, Butini, Castiglione, Cimino, Fallucchi, Fontanari, Giacometti, Giugni, Giust, Loprieno, Malagodi, Quaranta, Toros e Vernaschi.

Sono assenti per incarico avuto dal Senato i senatori: Bufalini, Cavaliere, Fosson, Mitterdorfer, Orlando e Pasquini.

**Seguito della discussione delle mozioni nn. 1-00003, 1-00005 e 1-00007 e dello svolgimento dell'interpellanza 2-00053, nonché dell'interrogazione 3-00098, concernenti la politica della casa**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione delle mozioni e dello svolgimento dell'interpellanza e della interrogazione concernenti la politica della casa.

Ricordo che la discussione è stata aperta nella seduta di ieri.

È iscritto a parlare il senatore Libertini. Ne ha facoltà.

\* LIBERTINI. Onorevole Presidente, onorevole Ministro, onorevoli colleghi, noi non in-

tendiamo dare a questo dibattito che si è aperto ieri sera un carattere rituale, accademico. Cioè, per quello che ci riguarda, faremo in modo che non si venga qui a recitare ognuno la propria parte in fretta per poi arrivare ad una conclusione rapida che lasci le cose come stanno. Desideriamo quindi un dibattito e un confronto di merito per confrontarci con il Governo, con gli altri partiti e, se mi consentite, in modo particolare, con settori di questa Camera che sono a noi politicamente e tradizionalmente più vicini, come quello del Partito socialista, ma non solo con esso.

Per avviare questo ragionamento vorrei fare qualche considerazione sulla mozione che è stata presentata dalla maggioranza, che ha per primo firmatario il senatore Spano e che è stata illustrata ieri sera. Vorrei richiamare l'attenzione di tutti i colleghi, ma in particolare dei colleghi socialisti e di quelli che nella maggioranza hanno fatto parte dello schieramento conservatore, laico, progressista e cattolico, sul fatto che questa mozione, che reca per prima la firma di un socialista, è una mozione sbagliata e pericolosa. Essa si caratterizza per avere al centro le tesi della Confedilizia, contemperate poi da una serie di accorgimenti sociali, tra virgolette, i quali non la migliorano, ma determinano in realtà un incredibile e pericoloso pasticcio.

Qual è l'asse della mozione della maggioranza che ci porta ad esprimere questo giudizio? Mi rivolgo a tutti i colleghi, ma in particolare al collega Spano, al collega Degola che per la Democrazia cristiana è un uomo di punta in tale questione. Il punto di fondo inaccettabile della mozione di maggioranza, onorevole Ministro, è costituito dall'analisi che gli fa da supporto. Qual è l'idea che noi scorgiamo dietro la mozione di maggioranza? È quella che abbiamo sentito

esporre già in tanti discorsi dallo stesso onorevole Nicolazzi, ma penso che chi abbia meglio esposto questa idea sia il presidente della Confedilizia Viziano. Viziano fa il ragionamento molto apertamente, voi lo fate in maniera più graduata. Egli dice: in realtà qui in Italia gli appartamenti ci sono; non vi è una crisi delle abitazioni nella struttura. Stranamente Viziano in questo senso assume come punto di analisi le stesse posizioni che sul versante opposto hanno gli estremisti. Infatti gli estremisti sostengono che vi sono molte case ed è necessario farle uscire fuori; Viziano sostiene le stesse cose, ma la ricetta è diversa: gli estremisti sostengono la necessità di requisire le case, mentre Viziano sostiene la necessità di mettere le case in vendita o in affitto al prezzo di mercato, in modo che per la legge della domanda e dell'offerta gli alloggi possano tornare sul mercato numerosi. Quindi la conclusione è diversa, ma i punti di partenza sono uguali. Il punto di partenza è nuovo soprattutto perchè negli anni passati da parte della Confedilizia e del cosiddetto blocco padronale era stata avanzata la tesi che la crisi esisteva per la carenza di alloggi e che per far costruire gli alloggi in numero sufficiente occorreva ristabilire una libertà di mercato che avrebbe incentivato gli investimenti, remunerandoli. Oggi almeno da parte della Confedilizia (e su questa direzione si è spostato tutto l'asse della maggioranza) c'è l'idea che in fondo gli alloggi vi sono, il problema è di farli emergere dal sommerso e per questo è necessario andare incontro ai proprietari degli alloggi offrendo dei prezzi più remunerativi e delle condizioni di mobilità degli alloggi stessi che siano soddisfacenti per la proprietà. Questo ristabilirebbe il rapporto tra domanda ed offerta e consentirebbe di risolvere la crisi delle abitazioni.

Questo è il punto di fondo della mozione di maggioranza nella parte che solo formalmente è relativa all'equo canone, ma che in realtà sottintende un'analisi più generale. Questo è il punto di fondo del lavoro che avete tentato di fare nell'altra legislatura con la legge di riforma dell'equo canone, questo è il punto di fondo degli orientamenti

di Governo emersi con nostra sorpresa perfino nella relazione programmatica che il presidente del Consiglio Craxi ha fatto qui al Senato ed alla Camera.

Il dissenso non separa soltanto noi comunisti dalla maggioranza, è un dissenso esistente in tutta Europa in forme diverse e separa lo schieramento riformatore, compreso il più tiepido riformismo, dallo schieramento neoliberista e conservatore; e la differenza sta proprio in questo punto di analisi. Ripeto, l'analisi che non proviene soltanto da parte del Partito comunista, ma è stata fatta anche da uno schieramento molto più ampio, è l'analisi che fino a qualche mese fa faceva il Partito socialista, e parte dal fatto che in realtà vi è una carenza di alloggi; consentitemi di fermarmi su questo punto. I dati del censimento hanno oscurato una verità ritenuta certa perchè esso ha dimostrato che, contrariamente a quanto si riteneva dal 1971 al 1981, si è costruito molto. Noi abbiamo sempre sostenuto che si era costruito molto, era dagli altri banchi che si sosteneva che non si era costruito niente. Si sono costruiti 4 milioni di abitazioni ad un ritmo di 400.000 l'anno, che è un ritmo *record*; quindi vi sono più stanze degli abitanti e vi sono in molte città molti alloggi vuoti, cosa quest'ultima da noi sempre sostenuta. Questo fa pensare che in realtà vi siano le condizioni potenziali per un equilibrio tra domanda e offerta. Le cose non stanno così: le indagini più recenti del CRESME provano che questi dati di censimento vanno letti in profondità per capire come effettivamente stanno le cose.

Intanto mi darete atto, onorevoli colleghi, che è assai difficile far valere questo rapporto vano-abitante perchè il rapporto è piuttosto tra nucleo familiare ed abitazione. Se si fa questo ragionamento del rapporto tra le abitazioni e i nuclei familiari, ci accorgiamo che la situazione cambia del tutto. Attualmente ci troviamo in una situazione nazionale di equilibrio tenendo conto di quello che accade in molte città, come ad esempio a Bologna, dove la popolazione diminuisce ed il nucleo familiare aumenta, perchè cambia la struttura della società dato che crescono numericamente le giovani

coppie, i giovani soli e gli anziani soli. Già questo ci dà un quadro diverso dal rapporto vano-abitante. C'è di più, è la localizzazione di questi vani il punto da esaminare. Il censimento del resto lo ha rilevato. Questi vani dove sono concentrati? Molti sono vani di seconda, terza casa, sono costruzioni in luoghi di villeggiatura che non sono abilitati a fornire la residenza per chi lavora nelle aree metropolitane. E di che vani si tratta? Abbiamo un processo di degrado del patrimonio edilizio impressionante, che è acuitizzato dal fatto che oggi molta gente non accetta gli stessi *standards* abitativi che subiva 20 anni fa. Da questo viene l'esplosione della richiesta di abitazioni.

Pensate che a Napoli — e Napoli è un caso limite — prima del terremoto (l'indagine fu fatta dal CRESME), fu rilevato che il 37 per cento delle abitazioni era inabitabile, e la gente costretta ad abitarvi ne voleva venir via.

Quindi, la crescita dei nuclei familiari, lo spostamento della popolazione sul territorio, la concentrazione delle grandi aree urbane, il degrado di una parte del patrimonio edilizio, il rapporto tra famiglie e abitazioni indicano che in realtà le case mancano e mancano le case che la gente vuole, non quelle in cui la gente non vuole più stare: e non mi riferisco solo ai bassi di Napoli, mi riferisco a case che ci sono in Lombardia e in Piemonte con il gabinetto sulla terrazza. E le case mancano, ma non in assoluto, mancano dove servono, cioè nelle grandi aree urbane, ove esiste un *deficit* abitativo sicuro che non è un *deficit* che può essere colmato solo con le nuove abitazioni, ma deve essere colmato anche con una vasta opera di recupero che si impone sempre più perchè se dovessimo costruire tutti i vani che mancano avremmo problemi di territorio. Dunque, ripeto, i vani mancano dove servono, non è vero come dice Viziano, non è vero come dice la Confedilizia, non è vero come dicono gli estremisti di Democrazia proletaria o di Lotta continua, non è vero come sostiene la maggioranza, che le case ci sono e il problema è di farle uscire fuori. Vi è un *deficit* abitativo.

È qui che viene fuori il secondo punto di analisi, onorevole Ministro. Vedo che lei consente che le case non ci sono, onorevole Nicolazzi, ma stia attento che le analisi poi richiedono delle conclusioni. Quindi, se lei consente, esaminiamo il secondo punto e vedremo la somma del ragionamento.

NICOLAZZI, *ministro dei lavori pubblici*. Sono d'accordo con lei, senatore Libertini, sul fatto che mancano le case.

LIBERTINI. Onorevole Ministro, allora io prendo atto che lei è d'accordo su questo punto. Ma badi che se si è d'accordo su questo punto e se facciamo insieme il secondo passo che sto per fare, allora la mozione presentata dalla maggioranza va stracciata e messa da parte, come dimostrerò subito. È questo il punto di analisi a cui cerco di richiamarvi per fare un confronto.

Come si fa a colmare il *deficit* abitativo? Ci troviamo di fronte ad un problema di fondo. La costruzione delle abitazioni costa e costerà sempre di più — e badate che il recupero che noi indichiamo come grande operazione costa più del nuovo o almeno quanto il nuovo — per una serie di fatti strutturali.

In primo luogo, l'industria delle abitazioni non si è — scusate il gioco di parole — industrializzata. È la sola produzione che è rimasta di tipo artigianale, anche se vengono impiegate tecnologie molto avanzate. Per carità, vi è stato certamente un progresso, ma non vi è la produzione di linea, non è una produzione che si fa in fabbrica.

In secondo luogo la manodopera costa e costerà sempre di più in campo edilizio, dal momento che non è facilmente reperibile. Vi è carenza di manodopera in questo settore, abbiamo le teste bianche, non abbiamo più le teste nere. La casa costa perchè non è più il vecchio mattone, ma è fatta di materie prime molto complesse; costa perchè il suolo dove la casa viene costruita è caro, costa perchè costano i servizi e a qualcuno vanno imputati, nella casa moderna. La casa, signor Ministro, è un punto su cui noi abbiamo richiamato l'attenzione costantemente, perchè i processi produttivi so-

no anomali. Il comune che amministra meglio, dal momento in cui decide di costruire la casa, al momento in cui consegna le chiavi, fa passare quattro anni di tempo, in altri casi sette o nove, addirittura. Di questo periodo, il tempo impiegato dal cantiere — che tuttavia è molto lungo — rappresenta solo una piccola parte, ma il processo di reperimento delle aree, dei finanziamenti, le procedure, eccetera, allungano i tempi — in questo caso il tempo è denaro — e dilata il costo dell'abitazione.

L'elevato e crescente costo delle abitazioni quali conseguenze comporta? Invito i colleghi senatori a seguire il mio ragionamento, che tra l'altro, secondo me, fa giustizia di una serie di equivoci che sono correnti anche nell'uomo della strada, il bisticcio tra inquilino e piccolo proprietario. Compro un alloggio perchè voglio investire in esso dei risparmi. Oggi, il prezzo di un alloggio oscilla fra i 70 e i 100 milioni. Che rendimento devo avere dall'alloggio?

Anche se facessi un conto che molti non fanno — il conto della rivalutazione dell'immobile, che, da ultimo, regge poco perchè negli ultimi due anni abbiamo avuto una caduta dei valori immobiliari, e quindi chi ha comprato due anni fa ha meno e non di più, e quindi la rivalutazione non c'è stata — considerando la rivalutazione dell'alloggio, qualunque investitore potrebbe avere aspettativa di un reddito di un 7 per cento. Ebbene, fatti i conti, il 7 per cento su 100 milioni, sono 7 milioni, ossia un rendimento bassissimo e nessuno se ne accontenta. Mettiamolo però dalla parte degli inquilini: 7 milioni sono lo stipendio in totale di un operaio Fiat. Ciò vuol dire che è avvenuta una rottura strutturale del rapporto tra domanda e offerta; questo è il punto di fondo della questione, e il fenomeno non riguarda solo l'Italia. Ha ragione quindi il piccolo proprietario che dice di aver bisogno di avere di più di quello che riceve dall'equo canone e ha ragione l'inquilino che dice di non poter pagare di più. L'intera area industrializzata registra d'altronde una crisi delle abitazioni con connotati che sono del tutto particolari. Se questo è vero — ecco il secondo passo, onorevole Nicolazzi, che io vorrei sottolineare se vogliamo qui confrontarci e ragionare

e non ripetere le « frittatine » e poi andarcene a casa avendo compiuto il nostro dovere burocratico — il problema è di capire come colmiamo questo divario tra domanda e offerta, come incidiamo su questo *gap* strutturale. Questo è il problema di fondo di una politica della casa. Lascio da parte per il momento — ci tornerò subito dopo — il problema (che riguarda il futuro della società nel campo edilizio) dell'abbattimento dei costi; perchè se noi riuscissimo ad industrializzare la produzione delle abitazioni — badate che su questo vi è un monte di ricerche, di progetti anche interessanti — e se riuscissimo ad avvicinare i tempi di costruzione ai tempi di cantiere, cioè dai quattro anni andassimo ai due — badate che per esempio nell'operazione dei 20.000 alloggi a Napoli dell'amministrazione, pugnalata alle spalle, del sindaco Valenzi questa riduzione si è fatta — già cambierebbero molte cose, perchè è l'abbattimento del costo la questione chiave per avvicinare domanda e offerta. Si tratta però di un processo lungo. In attesa che questo processo si realizzi — su questo tornerò subito dopo perchè è un punto importante ed è, tra l'altro, ministro Nicolazzi, un punto nostro di attacco al Governo, di critica dura anche al Ministero da lei diretto — il riformismo europeo, nelle sue accezioni che strade ha individuato? È una strada che consiste sostanzialmente nel ridurre il divario, offrendo ai cittadini delle fasce a più basso reddito case a prezzi scontati, mediante l'intervento pubblico: ossia edilizia pubblica con canone sociale, quindi legato al reddito e non al valore del capitale investito, ed edilizia agevolata (movimento cooperativo e così via), in affitto o in proprietà. Il delta, cioè il differenziale, viene messo a carico dello Stato e nei paesi bene ordinati — esemplare, da questo punto di vista, è l'ultimo programma dei socialdemocratici svedesi — il differenziale viene pagato con le imposte, compiendo così anche un'operazione di redistribuzione del reddito, in un paese dove le imposte le pagano le categorie a reddito più elevato, il che non è proprio il caso italiano.

Questa è l'operazione di fondo da compiere oggi: lavorare per una rivoluzione che

implica un cambiamento totale delle tecnologie e del metodo di finanziamento, della politica delle aree e delle procedure per abbattere i costi e sviluppare un forte intervento pubblico che non si sostituisce all'iniziativa privata, ma la integra, occupando un campo in cui quest'ultima non ha capacità di offerta: l'invenduto che c'è oggi sul mercato è significativo da questo punto di vista. L'iniziativa privata ha prodotto, ma non ha prodotto per il mercato perchè non riesce a vendere gli alloggi costruiti dato che i prezzi non sono accessibili da parte di chi compra.

Occorre quindi un intervento pubblico (edilizia pubblica e edilizia agevolata) e questo implica una legge dei suoli, implica una politica delle aree, una politica della sperimentazione, implica che si riaprano i canali del credito edilizio a tassi di interesse agevolati e che si abbia un'edilizia pubblica ben amministrata, seria ed agile, e che ci sia un certo livello di investimenti dello Stato; implica una politica della casa come quella che in varie forme, in paesi europei avanzati, riformisti, anche i più tiepidi, (rispetto all'Italia sono riformisti perfino alcuni conservatori) hanno cercato di realizzare: una politica che negli anni '70, tra mille errori, limiti ed astrattezze, fughe in avanti, dittature di urbanisti illuminate e quindi sbagliate, si tentò di avviare e che i Governi del pentapartito dal 1979 in poi hanno sistematicamente demolito. Questo è il punto della situazione.

Nella mozione della maggioranza, di tutto questo non c'è traccia: in essa c'è l'idea che se noi potessimo aumentare gli affitti di equo canone, potessimo aumentare le ragioni per le quali il proprietario può dare disdetta all'inquilino e quindi aumentasse la mobilità degli affitti, le case verrebbero fuori ed il problema risolto. Oltretutto, bando alle ipocrisie, aumentare l'equo canone!? Volete aumentare il prezzo dell'equo canone fino al valore di mercato? Perchè il mercato c'è, è strano che tocchi a noi comunisti ricordarlo; se volete aumentarlo fino al prezzo di mercato non si capisce più perchè si fa l'equo canone, se l'equo canone va a valori simili a quelli di mercato...! Lo volete aumentare ma mantenendolo nettamente al

di sotto dei valori di mercato? Ma allora l'imboscamento degli alloggi continuerà, perchè i motivi di imboscamento non saranno eliminati. Per cui è tutto velleitario, anzi non è velleitario come in effetti dirò tra poco, perchè dietro c'è poi un disegno. Ridare maggiore libertà? Su questo punto, ministro Nicolazzi, c'è la vostra contraddizione più grande; ridare maggiore libertà al proprietario per riavere l'alloggio. Ragionate come se in questi anni avesse funzionato l'equo canone. Ma se in questi anni l'equo canone non ha mai funzionato! Infatti siamo andati di proroga in proroga al blocco, perchè il Governo stesso ha riconosciuto, e questo è il punto, che le cause di disdetta, di sfratto presenti nell'equo canone sono tanto numerose da dare luogo a una valanga di sfratti tale da andare alla proroga. Si parla di allargare le possibilità di sfratto, di disdetta nel momento in cui il Governo, nell'altro ramo del Parlamento, presenta un decreto-legge per rinnovare ed estendere la proroga degli sfratti. Questa è una contraddizione di fondo. Ecco il nodo del contendere, ecco il punto su cui noi vorremmo, da parte della maggioranza, un confronto ragionato e lo vorremmo soprattutto da parte di settori del Partito socialista, della Democrazia cristiana, dei laici che su questo ragionamento hanno convenuto con noi per tanto tempo. Il nodo da sciogliere è se la politica della casa si affronta con una linea neo-liberista e sostanzialmente restauratrice o si affronta con una politica riformatrice. Il nodo della questione della casa è se dobbiamo avere la situazione di New York; in questa città i cartelli di affitto si sprecano, e lì Viziano non ha bisogno di chiedere che si incentivino l'affitto degli alloggi perchè te li ritrovi ovunque; però a New York vi sono 4 milioni di persone che vivono in ghetti orrendi a confronto dei quali perfino i « bassi » di Napoli sono un paradiso — e badate che un disoccupato a New York prende 700.000 lire al mese di indennizzo — e ci sono in quella città, cosa che con una delegazione di colleghi abbiamo constatato l'anno scorso, un milione e mezzo di persone in coabitazione, perchè con uno stipendio normale la casa non si può affittare a New York: il sindaco di New

York diceva che si era superata Mosca come coabitazione, soprattutto nell'area di Manhattan. Eppure una soluzione ci deve essere, io non dico moscovita o cinese, perchè parlo di mercato, ma la soluzione socialdemocratica svedese, la soluzione che i socialdemocratici tedeschi hanno posto al centro del loro programma elettorale e così via. Questo è il punto.

La critica che noi comunisti abbiamo fatto e facciamo alla posizione dei socialdemocratici non è rispetto a questa politica di intervento pubblico, la critica che noi comunisti italiani facciamo è un'altra. Riteniamo che la politica della casa delle socialdemocrazie europee sia entrata in crisi perchè, non affrontando il nodo dell'abbattimento dei costi di produzione, non intervenendo sull'offerta ma solo sulla domanda, si finisce per addossare, riversando il delta negativo sulle spalle dello Stato, alla spesa pubblica un onere troppo grande.

Questo è il punto del dibattito a cui con i compagni socialisti eravamo arrivati. Assistiamo ora ad un rovesciamento di carte. La maggioranza, guidata da un Presidente del Consiglio socialista, qui guidata dal presidente dell'8ª Commissione, socialista, sposa le tesi che in Inghilterra non sono dei laburisti, di destra o di sinistra, ma dei conservatori della Thatcher, sposa le tesi che in Germania non sono dei socialdemocratici, di destra o di sinistra che siano, ma non sono nemmeno dei conservatori, perchè potrei indicare delle frazioni del partito democratico cristiano tedesco che su questo punto hanno posizioni diverse.

Questo è il problema di fondo che noi abbiamo. Vorrei qui fare alcuni esempi concreti, perchè le nostre proposte sono poi consegnate nella mozione, relativi a queste due concezioni: quella adombrata dalla maggioranza non dovrebbe essere nemmeno quella sua originariamente e non dovrebbe essere neppure quella dell'onorevole Padula che rappresenta l'onesta Democrazia cristiana di Brescia (dirò dopo che ci sono cose meno oneste). Vorrei fare qualche esempio per dimostrare la differenza tra questa concezione e la nostra. Farò tre rapidi esempi. Il primo riguarda l'intervento pubblico di-

retto, il secondo riguarda il governo del territorio ed il terzo riguarda l'emergenza.

Per quanto riguarda l'intervento pubblico, non c'è dibattito in cui non si dica che il problema della casa è prioritario, in cui non si dica che su questa questione occorre realizzare un intervento forte. Se ci si basasse soltanto sui discorsi, si potrebbe pensare che l'Italia realizza il maggiore intervento pubblico. Onorevole Nicolazzi, lei può essere testimone di questo, perchè lei è l'autore, anzi il coautore, perchè poi siamo entrati anche noi dell'opposizione, della legge n. 94.

Quanto spende il bilancio pubblico per la casa? Poco, pochissimo. Se prendiamo la legge n. 94 — che, badate, non è un'aggiunta di finanziamenti al piano decennale, ma è un parziale compenso di ciò che è stato tolto al piano decennale, non è quindi una linea di avanzamento, ma di minore arretramento — vediamo, ad esempio, che per l'edilizia pubblica sono stati stanziati 7.000 miliardi in 4 anni. Di questi 7.000 miliardi, 5.000 vengono dai proventi Gescal e 2.000 sono a carico dello Stato. Poichè, come abbiamo sempre detto e come ora prova un documento ministeriale, migliaia di miliardi delle trattenute Gescal non sono andate alla casa, ma sono state disperse per altri rivoli, è chiaro che in realtà dei 7.000 miliardi 5.000 vengono dalla Gescal e gli altri 2.000 sono una parziale restituzione dei contributi Gescal sottratti alla loro originaria destinazione. Non c'è quindi una lire dello Stato.

Se facciamo i conti della Gescal, ci accorgiamo che in realtà le case pubbliche in Italia sono costruite esclusivamente con i contributi Gescal, che non si tratta di intervento pubblico ma, se mi consentite una battuta, si tratta della più strana mutua del mondo, la sola mutua in cui i destinatari dei benefici non sono quelli che pagano i contributi alla mutua. Infatti il lavoratore dipendente paga i contributi, ma poi denuncia anche il reddito perchè deve mandare il famoso modello 101 e quindi è escluso dalle graduatorie, ma entrano in graduatoria gli evasori fiscali che non hanno pagato i contributi. Questo è il meccanismo.



Vorrei allora capire in quale paese europeo, dove dei partiti socialdemocratici, non comunisti, governano, accade una cosa di questo tipo. Ma c'è di più. Le tasse sulla casa, che sono diventate una giungla inestricabile e soffocano l'edilizia (e da ultima è arrivata questa folle sovrimposta che ora ci si appresta a pagare), che sono ormai dieci e sono un esempio di iniquità fiscale, se prendiamo gli ultimi dati disponibili che sono quelli del libro bianco Reviglio, rendono oggi allo Stato almeno cinque volte più di quello che lo Stato spenda per la casa usando soldi che poi sono in gran parte quelli della Gescal. Che diavolo di intervento pubblico è questo? Verso la casa lo Stato fa una politica nemica. E, dato che parliamo di entrate e di uscite, affrontiamo il problema della tassazione anche perchè milioni di cittadini italiani stanno per pagare la sovrimposta. Da questo punto di vista noi siamo veramente in un paese straordinario perchè abbiamo una situazione, in Italia, nella quale c'è chi non paga niente e c'è chi paga di più — ed è un caso limite — addirittura del valore della casa. Il primo esempio riguarda quelli che sono fuori dalla legge: ci sono milioni di abitazioni — il ministro Forte parlava di 9 milioni di unità immobiliari che sono fuori dalla legge — sulle quali non si pagano tasse, che non esistono. Facciamo il caso opposto, cioè quello di un piccolo proprietario che compri e venda la casa nello stesso anno — è un caso limite, ma può capitare — il quale, se è lavoratore dipendente, ha pagato la Gescal immaginando che poi riavrà in qualche modo quei soldi. Anzitutto compra un alloggio e ne denuncia il valore. Poichè, se denuncia il vero, paga più del valore reale, secondo il metodo fiscale italiano, deve denunciare di meno per poter pagare il giusto. Poi paga l'IVA: nel prezzo della casa è compresa l'IVA sulle costruzioni che non è un elemento indifferente per la lievitazione del costo dell'alloggio. Poi c'è il notaio, che non è una tassa ma che, come voi sapete, equivale ad una pesante tassa. Tra l'altro questo è un problema che bisognerebbe affrontare; infatti non si capisce perchè bisogna

costituire queste rendite di posizione per contratti che potrebbero essere semplicemente registrati, dato che sono tutti uguali.

Inoltre, se si tratta di un lavoratore dipendente, questi dovrà sommare il reddito della casa nella denuncia IRPEF, con uno scatto di aliquota ed un aumento di imposta; dovrà anche pagare l'ILOR e, se avrà venduto la casa, dovrà pagare anche l'IN-VIM che in tempi di inflazione non è di poco conto. Infine, se avrà venduto la casa entro il mese di novembre, avrà fatto in tempo anche a pagare l'imposta comunale sulle abitazioni. Fatevi il conto! E poi mi dite che occorre portare il reddito dell'alloggio dal 3,85 al 4,25-4,50; qui ci prendiamo in giro perchè il problema è di portarlo da un valore negativo ad uno positivo.

Oltre tutto queste imposte colpiscono i cittadini nel modo più casuale perchè tutto dipende dalla possibilità o meno di ciascuno di non far suonare alcun campanello o di farli suonare tutti. D'altro canto, tutta questa mole di finanziamenti che lo Stato riceve dalle imposte sulla casa, in una situazione di disordine, viene riversata per altri scopi che non rientrano nella politica delle abitazioni. Naturalmente possiamo farlo, però dobbiamo riconoscere in tal caso che l'abitazione non è una priorità. Cancelliamola dai documenti.

C'è poi il problema della gestione degli alloggi pubblici. Anche in questo caso la situazione è mostruosa. L'Istituto autonomo case popolari di Milano ha 122.000 alloggi, quello di Roma ne ha 80.000. Io vorrei sapere chi, sano di mente, può immaginare che un'unica amministrazione gestisca tutti questi alloggi. Del resto, la riprova l'avete se andate a Pesaro o ad Asti; in quei luoghi l'IACP funziona bene, se andate a Roma o a Milano vedete che è un disastro. Questo è evidente.

PADULA. Fino al 1970 l'IACP di Milano aveva il bilancio in pareggio.

LIBERTINI. D'accordo, ma le cose andavano bene solo da un punto di vista, perchè quando si va a Ruzzano e ci si accorge che ci sono degli inquilini che si rifiutano di

pagare l'affitto perchè nella loro casa piove dal primo mese in cui sono entrati e ci si accorge anche che gli appalti sono stati pagati di più rispetto allo *standard* dell'edilizia privata, allora si deve concludere che l'obiettivo del bilancio in pareggio viene raggiunto in modo sbagliato, un modo che poi ha come conseguenza, alla lunga, il *deficit*.

Comunque sostengo che gli IACP sono un esempio di vetero-sovietismo perchè ormai nell'Unione Sovietica si sta cercando faticosamente di abbandonare questa idea, mentre nel nostro paese ci sono alcuni rappresentanti della maggioranza che vorrebbero creare addirittura dei consorzi regionali, cioè dei supercarrozzoni i cui componenti poi andrebbero a studiare il problema della casa in Malesia, in Giappone, in Congo, come è già avvenuto.

A questo punto si potrebbe dire: vendiamo queste case, così non dobbiamo più amministrarle. Allora sorge la questione del riscatto anche se, secondo me, questa, onorevole Nicolazzi, è un'idea curiosa; infatti lei non siede qui ai banchi dell'opposizione bensì, da diversi anni, su quelli del Governo. Pertanto, se voleva far riscattare questi alloggi — dal momento che ora tutti sembrano d'accordo sull'idea di riscattarli — non capisco perchè non l'abbia fatto. A mio avviso, ciò deriva dal fatto che promettere il riscatto degli alloggi rende molto più che riscattarli. Infatti, quando si promette, si possono fare dei volantini alla vigilia delle elezioni in cui si parla di casa a uno, due milioni; quando si riscatta, invece, i processi sono più complessi ed è quindi meglio mantenersi nella fase delle promesse.

DEGOLA. Lo avete promesso anche voi. (*Commenti del ministro Nicolazzi*).

LIBERTINI. La ringrazio, senatore Degola, per la puntuale interruzione da cui però mi permetto di dissentire: non lo abbiamo promesso anche noi. Il problema degli IACP ha una soluzione obbligata. Non si può, onorevole Nicolazzi, vendere tutto il patrimonio pubblico, non è nemmeno giusto. Inoltre due sono i casi: o gli appartamenti si regalano e, in questo caso, tutti vengono

venduti, o gli appartamenti vengono ceduti alle condizioni eque di cui parla la mozione di maggioranza e allora gli appartamenti restano sul gobbo agli IACP perchè non credo che i potenziali acquirenti abbiano un potere d'acquisto sufficiente. Mi sembra che l'ambiguità della questione possa essere così sintetizzata.

Desidero a questo punto sottolineare il fatto che gli appartamenti sono stati costruiti con i soldi di tutti, con i soldi di gente che non c'è mai andata. Vogliamo consentire, ad esempio, che il pasticcere Antonini a Roma, proprietario di uno dei più grandi negozi della capitale, acquisti l'alloggio sottraendolo a chi ha cinque figli e aspetta da vent'anni di entrare in graduatoria? Gli alloggi sono un patrimonio da gestire in affitto. Il nostro partito, senatore Degola, non esclude affatto il riscatto; ci rendiamo infatti conto che nella legge n. 513 fu compiuto, innanzitutto, un errore di diritto in quanto non si possono disconoscere i diritti acquisiti a torto o a ragione perchè, se lo Stato non mantiene la sua parola, c'è poco da fare, tutti sono autorizzati a non rispettarla. Tentiamo di correggere tale errore e riteniamo che per il futuro la politica del riscatto a prezzi equi, quindi limitata ad una quota, debba servire al rinnovo del patrimonio edilizio, così come si comporterebbe qualunque investitore. Il che è cosa diversa quindi dal mantenere i supercarrozzoni, dallo svendere tutto o dal promettere la svendita di tutto, mentre gli IACP vivono in una condizione assurda.

DEGOLA. Senatore Libertini, non ha chiarito però a quale prezzo siete favorevoli alla vendita.

LIBERTINI. Visto che mi trasforma in Presidente del Consiglio, dal momento che mi chiede di risolvere dei problemi...

DEGOLA. Mi chiedo qual è la vostra proposta. (*Commenti del senatore Chiaromonte*).

LIBERTINI. Per il momento c'è ancora un Presidente del Consiglio socialista; in futuro, diamo tempo al tempo, ci sarà an-

che un Presidente del Consiglio comunista, ma non ci siamo ancora. Questo per rispondere al rilievo che lei ci ha fatto di non aver ancora risolto la questione; infatti per risolvere bisogna governare. Finché non governiamo, possiamo soltanto proporre e la nostra proposta è la seguente: nella Commissione a cui anche lei, senatore Degola, appartiene, sono state presentate due proposte di legge in cui sono contenute le definizioni dei prezzi sia per quanto riguarda la legge n. 513 che per l'altra legge e sono due definizioni di prezzo diverse. In tali disegni di legge non abbiamo risolto il problema, possiamo andare a vederli, ma abbiamo fatto delle proposte. Sono prezzi diversi perchè, per i casi precedenti all'approvazione della legge n. 513, in cui si tratta di riparare un torto, bisogna tener conto dell'impegno precedente, mentre per i nuovi riteniamo che sia opportuno avvicinarsi, tenendo conto di una serie di detrazioni, ai prezzi di mercato. Ripeto pertanto che occorre decentrare questi punti.

Mi piacerebbe capire perchè Pesaro ha un istituto di case popolari e Monteverde, che ha più del doppio degli abitanti di Pesaro, deve essere soltanto una appendice dell'enorme carrozzone romano, è questo il punto. Noi siamo però contro la lottizzazione dei posti e il sistema di potere. So bene qual è il punto, come so bene qual è il punto per quanto riguarda la tassazione della casa perchè introdurre la giustizia nella tassazione delle abitazioni in Italia è una mezza rivoluzione dal punto di vista dei sistemi di potere.

Passo ora al secondo esempio di differenza: il governo del territorio e qui, onorevole Nicolazzi, vorrei far cenno a due questioni attualissime su cui ci misureremo in questo e nell'altro ramo del Parlamento, la questione dell'abusivismo e la questione dei suoli. Io non faccio parte di quelle vestali che, in presenza del decreto governativo sul condono edilizio, si stracciano le vesti ed alzano le mani al cielo dicendo: è stata violata la legge, bisogna far rispettare la legge, il Governo viola la legge. La mia critica al Governo è diversa e perciò, nel fondo, più dura. L'abusivismo in Italia è un gran-

de fatto sociale, ci sono milioni di abitazioni abusive. Nel meridione sono sorte città e quartieri, pensiamo a Pianura a Napoli, pensiamo alla seconda Favara in Sicilia, pensiamo alla seconda Gela. L'abusivismo da Roma in su è invece un fenomeno piccolo, capillare, diffuso, perchè a Borgomanero, nel nostro Piemonte, l'abusivismo può riguardare soltanto la modifica della finestra o la modifica all'interno della struttura dell'abitazione. È un fenomeno diffusissimo questo, ma non è un abusivismo di quantità.

Perchè nasce questo abusivismo? Primo: l'abusivismo nasce e cresce soprattutto dove lo Stato, la mano pubblica non dà risposte ai bisogni della gente. Se noi facciamo una carta geografica dell'abusivismo e la sovrapponiamo ad un'altra carta, vediamo che l'abusivismo c'è dove addirittura non esistono i piani regolatori, dove non vi sono strumenti urbanistici, dove gli stanziamenti per la casa non sono mai stati spesi e vanno a residuo passivo — è la storia delle regioni meridionali — dove il mutuo agevolato non ha funzionato. E allora ci sono centinaia di migliaia, milioni di cittadini, in Sicilia, in Calabria, in Puglia, che si sono risolti da soli il loro problema. E se lo sono risolti in un modo pessimo, perchè hanno costruito case che a volte sono poste in posizioni sbagliate, sono prive di strutture primarie, di condizioni di abitabilità, case che sono costate un sacrificio spaventoso ed è ingiusto che sia stato accollato a volte sulle loro spalle. Ho presente un comune, quello di Lauria, dove un'intera popolazione lavora in Svizzera nelle baracche per costruirsi la casa a Lauria. Questa è la prima grande massa dell'abusivismo: l'abusivismo che sorge in risposta alla inadempienza verticale dello Stato. E non è l'abusivismo dell'Emilia, non è l'abusivismo del Veneto, non è l'abusivismo del Piemonte, ma della Sicilia, della Calabria, della Puglia, di Roma e di regioni che sono state in tutti questi anni amministrate da un sistema di potere fradicio e corrotto.

La seconda ragione dell'abusivismo minore sono le procedure. Quando vi sono procedure defatiganti, quando a Roma, per ottenere un'autorizzazione edilizia, se va tut-

to bene, ci vogliono tredici mesi — quattro in più di quelli necessari a far nascere un bambino — quando praticamente la comunità non è in grado di rispondere se non con il rinvio o con un « ni », che non è nè sì nè no, prospera l'abusivismo.

Viene poi quella che io chiamo la grande armtaura vera dell'abusivismo, ossia la grande speculazione sul territorio, perchè nel Mezzogiorno non si costruiscono solo le cassette, ma si costruiscono abusivamente ville, alberghi e grattacieli. Se andiamo a Pianura, quartiere di Napoli, certo, troviamo dei poveracci che hanno comprato l'alloggio e pagano le cambiali, però dobbiamo anche andare a vedere chi ha lottizzato e chi ha consentito che 50.000 persone vivano in un quartiere immondo. È questa la grande speculazione che nel Sud si incrocia con la mafia e con la camorra. L'abusivismo gronda allora di sangue, di violenza e di terrore.

Se questo è il problema, e se questo problema ha prodotto una devastazione spaventosa del territorio italiano (guardate la Sicilia, io sono nato lì, e che pena tornarci, con le colate di cemento che vanno fino in mare!), uno Stato serio, che deve fare i conti con le sue deficienze, come può affrontare tale questione? Deve affrontarla, necessariamente, con un provvedimento globale, con una strategia articolata. Qual è questa strategia? Primo: sanatoria. E sanatoria, onorevole ministro Nicolazzi, in certi casi senza pagare quasi nulla, nei confronti dell'abusivismo di bisogno. Perchè, infatti, il piccolo abusivo che si è costruito la cassetta in un comune dove non esiste neanche un piano regolatore per non rimanere all'aperto deve pagare ora un contributo per rientrare quando c'è chi ha costruito a Roma la casa all'ombra dei ministeri, con contributi pubblici dell'ordine di 20, 30 milioni? In quei casi, cioè per quanto riguarda il piccolo abusivismo di necessità, noi siamo per la soluzione più liberale possibile: farli entrare nella legalità. È lo Stato che è in debito verso di loro, non loro verso lo Stato.

Secondo: sanzioni dure e spietate, tali da scoraggiare l'abusivismo di speculazione.

Non si può dire che pagando va tutto a posto. Questa è la storia del condono fiscale, ma allora in questo paese i furbi si salvano, e questo non è giusto. Il discrimine deve essere severo tra l'abusivismo di bisogno e l'abusivismo minore. Vi è una profonda differenza: l'abusivismo di bisogno deve essere recuperato gradatamente, l'abusivismo minore deve essere recuperato con un pagamento (dato che si è violata la legge, si fa pagare una multa senza ricorrere alla prigione), ma l'abusivismo grande va colpito duramente, senza passare la spugna.

Contemporaneamente abbiamo bisogno di un'operazione gigantesca di recupero del territorio perchè, se veramente gli abusivi a cui si rivolge il vostro decreto si presenteranno nei prossimi giorni negli uffici per versare quei 6.000 o quei 4.000 miliardi che voi aspettate, lo Stato ed i comuni per dar loro l'acqua, le strade e l'energia elettrica dovranno spendere 60 o 70.000 miliardi. L'abusivismo non è un'operazione di entrata, ma un'operazione di spesa. Certo, se il Governo pensa di incamerare intanto questi miliardi, di far arrangiare i comuni e di lasciare intatto il problema al prossimo Governo il discorso sarà diverso. Ma che operazione è questa?

Terzo: dobbiamo impedire che l'abusivismo si ripeta perchè il punto peggiore di questo decreto sul condono edilizio consiste proprio nell'incitamento a delinquere. Infatti in esso si sostiene che nel futuro tutto andrà bene perchè le cose sono sempre andate così. Cosa significa allora la prevenzione? Significa norme dure per il futuro per l'abusivismo caratterizzato in un certo modo, in quanto noi dobbiamo dividere le fanterie meridionali dai generali mafiosi e camorristi; non possiamo mettere tutti nello stesso sacco e fare il loro gioco. È necessario poi riformare le procedure edilizie ed eliminare le cause di lentezza.

Lei ha avuto un momento di celebrità come inventore del silenzio-assenso; lei poi mi dirà quante case in Italia sono state costruite con questo sistema. Tra l'altro, non capisco come per le fasce di cittadini con reddito basso, le cui case vanno poi in regime di edilizia convenzionata, le case stesse possano essere costruite con il sistema del silen-

zio-assenso, dato che le convenzioni con il silenzio non si fanno. C'è un'altra strada e voglio ricordare qui che da tre anni giace in Parlamento una nostra proposta di legge che la maggioranza non solo si è rifiutata di accogliere, ma si è rifiutata persino di discutere e che noi riproporremo. Questa proposta riforma le procedure; infatti la soluzione non può essere nella constatazione della lentezza delle procedure e quindi nella loro possibile evasione, il problema consiste invece proprio nel tagliare le procedure. Il problema consiste anche nell'introdurre il silenzio-assenso tra gli enti pubblici, nel ricondurre la regione al suo compito, che non consiste nel rifare i piani regolatori dei comuni, ma nel fare il piano di coordinamento territoriale e nel verificare le compatibilità, dato che è inammissibile che le regioni covino i piani regolatori per cinque anni.

Che senso ha dividere gli atti per categoria? Se chiedo di modificare una finestra, è sufficiente che il mio tecnico mandi una lettera al comune, sostenga di conoscere il regolamento edilizio e di attenersi ad esso; questa è una dichiarazione giurata e se sbaglia paga. Vi sono atti che possono essere fatti dai tecnici degli uffici comunali, dato che gli atti sono imputabili a loro in quanto gli assessori firmano cose che neanche conoscono e che non potrebbero conoscere; vi sono atti che possono fare gli assessori ed atti riservati alla commissione urbanistica. Se facessimo questa riforma, le procedure inizierebbero immediatamente a camminare con una velocità quadrupla di quella attuale. Non voglio prendere esempi dall'intera legge, voglio fare soltanto qualche accenno. Questi sono gli interventi che dovrebbero essere fatti. Invece voi presentate un decreto di condono edilizio che prevede pagamenti maggiori o minori. Personalmente prevedo che ad usufruire del condono saranno i grandi abusivi, perchè i piccoli non sosterranno neanche la spesa della registrazione in quanto dal giorno della registrazione cominceranno a pagare tutte le tasse, compresa la sovraimposta. I piccoli abusivi sanno che, essendo in tanti, nessuno riuscirà mai a trovarli e che la loro povertà ed il loro bisogno sono la difesa migliore contro le sanzioni dello Stato. Viceversa i grandi abusivi si registreranno.

Voi avete provato più volte a risolvere il problema; l'onesto Spadolini ci ha provato due volte con gli articoli 6 e 9 di decreti che abbiamo respinto e che erano stati presentati proprio per aggirare il disegno di legge che noi abbiamo presentato al Senato e che non si vuole far discutere alla Camera. Ora voi ci riprovaate con il decreto sul condono edilizio. Vi devo dire, a nome del Gruppo comunista, che questo decreto, per tali ragioni, avrà vita molto dura in Parlamento e lascio anche un avviso ai cittadini che intendessero approfittare di esso: un decreto non è una legge e tra il decreto e la legge ci sta il Parlamento, ci sta il dibattito che dovrà avvenire alla Camera e al Senato.

Il terzo punto, e concludo, riguarda l'emergenza. Se l'analisi è l'altra, cioè quella di Vizziano, perchè si prende in considerazione che fa l'analisi nel modo più limpido, allora il nostro ragionamento non serve. Quindi, bisogna soltanto aumentare il prezzo degli affitti, portandolo al prezzo di mercato per risolvere il problema delle abitazioni. Se invece è valida la mia analisi, l'equo canone — e voglio sottolineare che in questo caso, onorevoli colleghi, è stata fatta autocritica su certe posizioni che anche da parte nostra erano emerse, e che erano illusorie — non è la soluzione del problema della casa: l'equo canone è una legge di razionamento, è una legge tampone che sta in piedi fino a che non siano rimosse le cause profonde della crisi delle abitazioni, della crisi del territorio.

Pertanto, una legge di razionamento deve, in primo luogo, essere completa. Infatti, se la legge di razionamento — a cui certamente vi sono evasioni, certamente non ci illudiamo — viene evasa per legge, è assai difficile che questa normativa stia in piedi. Perchè questa legge non ha mai funzionato? Perchè avete sempre prorogato? In base all'equo canone, mando via l'inquilino, perchè la casa serve a me, serve a mio figlio — e fin qui è giusto — perchè serve alla nonna, alla bisnonna, alla cugina che non c'è. Inoltre vi è il fatto che l'inquilino può essere mandato via perchè viene frazionato l'alloggio; poi ci sono i *boxes* che non fanno parte della casa e quindi vengono affittati a prezzi addirittura più alti dell'alloggio; ci sono inoltre i cam-

biamenti di destinazione d'uso, che sono fuori dall'equo canone, per cui abbiamo scoperto che il paese non ha più bisogno, improvvisamente, di abitazioni, ma solo di uffici. I contratti poi scadono tutti, perchè hanno un termine, e vorrei sapere qual è il proprietario che, avendo la possibilità, per legge, di non rinnovare il contratto — avendo un alloggio vuoto che si rivaluta — oppure di affittarlo a un prezzo più conveniente, non lo fa. Ecco perchè siete sommersi da una valanga di disdette di contratti di affitto, di sfratti e avete i sindaci che sono venuti qua. E a loro cosa prometterete? Un'altra proroga? Pensate a questa contraddizione: nella mozione affermate di voler liberalizzare tutta la materia, ma poi, nella pratica, cosa fate? Restringerete le cause di disdetta dell'equo canone. Questa è una di quelle tipiche situazioni italiane, di contraddizione cioè tra le parole e i fatti, nelle cui maglie passano poi, come sempre, i più furbi e i più potenti.

A questo noi contrapponiamo una soluzione razionale, non immaginando che l'equo canone rappresenti la soluzione al problema delle abitazioni, sapendo che la legge dell'equo canone manca, in sé, di equità. Infatti, oggettivamente, è una legge iniqua sia per i proprietari che per gli inquilini, perchè realizza una mediazione ad un livello che non corrisponde a nessuno dei loro interessi, non remunera nè il capitale investito in modo adeguato, soprattutto finchè rimane questo tipo di tassazione, nè può corrispondere alle possibilità di acquisto dei cittadini. E un compromesso.

Pertanto, noi chiediamo che l'equo canone sia esteso a tutto il mercato affinché lo regolamenti interamente. È ipocrita infatti dire che è necessario così com'è. Avrei apprezzato se la maggioranza avesse detto che l'equo canone non ha funzionato e che quindi era necessario eliminarlo. L'applichiamo, invece, in modo che possa essere disfatto. Per esempio, nella mozione della maggioranza vi è una battuta umoristica: fare i patti in deroga, cioè autorizzare proprietario ed inquilino ad applicare un equo canone diverso da quello previsto per legge.

Voglio capire questo: quando avete dato in mano al proprietario questa possibilità,

quale inquilino riuscirà a fare mai un contratto di affitto così come previsto dalla legge sull'equo canone? Allora, chiamiamo le cose con il loro nome, liberalizzazione cioè, ma non avete il coraggio di dire questa parola. Nella maggioranza infatti ci sono i socialisti che non si possono distaccare dalla loro matrice originaria fino a questo punto. Vi è poi un problema sociale gigantesco aperto: a Napoli sta succedendo tra la massa degli inquilini quello che sappiamo tutti, e allora ci sono queste formule che non dicono niente. La soluzione è molto semplice: generalizzare l'equo canone, comprendendovi anche gli usi diversi per i quali va applicato un rendimento diverso e molto più alto che noi colleghiamo al valore fiscale dell'immobile o addirittura al reddito dell'esercizio, commerciale o artigianale.

Occorre ridurre le cause di disdette, non aumentarle. Ridurle, onorevole Ministro, e farle funzionare. Poi nella mozione parlate di certezza del diritto, ma le proroghe sono il contrario della certezza del diritto. Vogliamo che l'alloggio l'inquilino lo lasci libero e in fretta se ne ha bisogno il proprietario, se ne ha bisogno il figlio, se gli inquilini non pagano, se l'alloggio viene usato in modo improprio, danneggiato gravemente, anche in casi che siamo pronti ad esaminare in cui c'è una provata necessità di vendita da parte del piccolo proprietario. In questi casi siamo pronti a sancire una disdetta che abbia corso rapido: se restringiamo il corso delle disdette — e badate, questo sarebbe per molti piccoli proprietari più di quello che hanno — riusciamo a soddisfare questo bisogno. A Torino, dove si governa bene — anzi dove si governava bene e proprio per questo si fa cadere il sindaco — sono stati costruiti 4.000 alloggi di fronte all'emergenza: se fossero stati effettuati soltanto gli sfratti che indico il problema sarebbe stato risolto. Visto che a Torino ci sono 50.000 disdette, bisogna forse costruire 50.000 alloggi? Un'altra Torino? Questo è il nodo.

Chiediamo che venga sancito un obbligo che non è quello della requisizione, come si tenta di far credere, ma è l'obbligo di affitto degli alloggi vuoti nelle grandi città e nelle aree di tensione abitativa. Tale obbligo d'af-

fitto ad equo canone deve essere gestito dal sindaco e deve interessare i proprietari di più di due alloggi. Naturalmente non penso affatto che questa sia una misura risolutiva per le ragioni che ho citato, ma penso sia un necessario deterrente conforme alle norme costituzionali. Infatti non possiamo andare a forme di esproprio che in questo campo non sono previste dalla Costituzione, ma possiamo andare a forme di limitazione dell'interesse privato in nome dell'interesse sociale prevalente. Questo è nella Costituzione e tutti i sindaci sono venuti oggi a chiederlo, compresi i sindaci democristiani e degli altri partiti: addirittura sono venuti a chiederlo alcuni sindaci liberali di comuni minori.

Questo è il confronto che abbiamo aperto. Allora mi domando, venendo alla conclusione: questo dibattito deve finire come è cominciato? Se mi consentite di dirlo, senza offesa per i colleghi, che io apprezzo sempre, ieri sera questo dibattito è iniziato malissimo, perchè sembra una di quella recite di occasione per la quale ognuno interpreta la propria partecina, sapendo già da prima l'ora di partenza del treno e quando il capostazione fischia si parte e arrivederci. Il Senato della Repubblica, in un momento di grave emergenza, in un momento in cui sono aperti problemi giganteschi — si pensi solamente al movimento cooperativo, a cosa esso è e a cosa vuol dire dover dare 30 milioni di anticipo, visto che il piano decennale è stato travolto, e dover pagare 400-500 mila lire di affitto — deve capire se vi sono delle soluzioni. Noi abbiamo le nostre idee, siamo portatori qui di una linea riformatrice europea, però intendiamo misurarci su queste proposte, ministro Nicolazzi e colleghi della maggioranza. Possiamo cavare qualcosa da questa discussione? So che lei, signor Ministro, ha già un piede sul predellino di un aereo.

NICOLAZZI, *ministro dei lavori pubblici*. No, ho tre giorni di tempo.

LIBERTINI. Benissimo, altrimenti avrei dovuto chiederle, visto che un Ministro queste cose può farle, di prendersi qualche giorno di tempo. Se la maggioranza vuole concludere stasera e ci oppone un muro, va be-

ne, votiamo subito e poi ognuno andrà a dire le proprie ragioni fuori di qui. Noi lo faremo. Ma è possibile costruire dei punti di incontro seri che però non siano solo sull'emergenza? È possibile aprire un confronto che non riguardi solamente maggioranza ed opposizione, ma anche le amministrazioni delle grandi città che sono venute qui, senza distinzione di colore, il movimento cooperativo, quello sindacale? È possibile che il Senato faccia sentire finalmente la propria voce autorevole e riesca a togliersi di dosso anche l'immagine di una Camera di secondo grado? Questo è il problema che abbiamo davanti ed io non mi rassegnò, noi comunisti non ci rassegniamo alla prima soluzione, cioè all'ordinaria amministrazione. In questo senso rivolgo, a nome del Gruppo comunista, un appello reale. Ho fatto critiche anche aspre perchè credo che il dibattito debba essere franco; ma il mio è un appello vero alle forze che, in quest'Aula e fuori del Senato, hanno fatto parte storica del movimento riformatore. In Italia abbiamo avuto un grande movimento riformatore che non ha avuto esiti felici, anche per errori del movimento riformatore stesso, errori di cui pure noi ci facciamo carico. Vi ricordate negli anni '60-'70 le battaglie che partirono dalla lotta contro la « capitale corrotta »? Vi ricordate tutti i movimenti che si svilupparono e che non erano solamente di comunisti o di comunisti e socialisti, ma che videro l'incontro di componenti cattoliche importanti, di importanti correnti della stessa Democrazia cristiana? Questo schieramento riformatore oggi è rotto, è infranto e l'aspetto più sinistro — mi consentite — della mozione di maggioranza è che sembra che da una parte ci siano i comunisti e dall'altra tutti gli altri, fino a quelli che reggono le sorti del grande abusivismo meridionale. Non ci sono più differenze. Non c'è un nemico a destra a parte le voci velleitarie e di supporto del Movimento sociale. Questo è il dato drammatico e io lo sottolineo, sapendo che questo è anche per noi un dato negativo. Anche con i compagni socialisti ci possiamo interrogare autocriticamente sul perchè siano venuti meno certi vincoli unitari, per quale motivo l'Italia deve essere il solo paese europeo che non ha



una sinistra: questo è il problema che abbiamo davanti.

Spero vivamente che su questo noi si possa riflettere. Siamo pronti a votare sulle mozioni, siamo pronti anche a trovare formule diverse intermedie; la nostra proposta è sul tavolo. Si tratta, però, di confrontarci sulle scelte di fondo, perchè a noi stanno a cuore gli interessi generali del paese, dei lavoratori e non quelli di una sola parte politica. *(Vivi applausi dall'estrema sinistra. Molte congratulazioni).*

**PRESIDENTE.** È iscritto a parlare il senatore Saporito. Ne ha facoltà.

\* **SAPORITO.** Signor Presidente, signor Ministro, onorevoli colleghi, ho anche l'imbarazzo di affrontare in quest'Aula, dove i problemi drammatici della casa stanno avendo un'attenzione così approfondita e particolare, il tema che è oggetto della nostra interpellanza.

Se a questa il Governo avesse risposto lo scorso anno, quando il senatore Mancini ed altri colleghi avevano presentato analoga interpellanza, probabilmente non avrei sottratto tempo a questa discussione e non si sarebbero aggravati alcuni fatti che hanno avuto evoluzione negli ultimi 6-7 mesi, soprattutto nella città di Roma, e che hanno determinato in questo momento fortissima tensione fra gli assegnatari delle case dell'ENPAIA. Desidero sottolineare che non si tratta di una interpellanza specifica per questo ente, ma si vuole affrontare un tema di principio, perchè quello che sta accadendo all'ENPAIA è emblematico, può essere un punto di riferimento per le numerose altre amministrazioni pubbliche che aspettano ciò che il Governo farà e le forze politiche decideranno in ordine a questo problema, per portare avanti un'azione generalizzata in tutto il territorio romano, laziale e nazionale (ritengo) in vista dello smobilizzo del pubblico patrimonio.

Signor Ministro, come lei forse sa bene, a causa di questo problema si sono vissuti momenti drammatici domenica scorsa con una assemblea tenutasi a Roma, presenti 1.500 persone, in cui sono volate anche minacce; alcuni rappresentanti e tecnici del-

l'ENPAIA addirittura stavano passando alle vie di fatto nei confronti di esponenti del mondo politico tra i quali era presente il sottoscritto che stava tentando di sostenere non la causa dei locatari, ma la causa di una oggettività che la realtà impone.

In questo momento all'ENPAIA è in corso una manifestazione alla presenza di 1.500 persone e il dibattito che noi stiamo ora facendo avrà orecchie non solo in quest'Aula, come lamentava il senatore Libertini, ma anche all'esterno. Le cose che affermerà il Ministro, gli impegni che quest'Aula assumerà potranno essere determinanti non soltanto ai fini del blocco di un'operazione per tanti aspetti, non dico illegittima, ma per lo meno irrituale, anche per dare un freno alle tensioni che vanno crescendo nella città di Roma. Perchè, carissimi amici, se il problema della casa è gravissimo in tutto il territorio nazionale per gli aspetti che le mozioni presentate hanno messo in evidenza e i relatori brillantissimi hanno sottolineato, la situazione a Roma è ancora più grave, è il più drammatico specchio deformante di tutti i mali del nostro paese. Nel settore della casa da una parte c'è il livello di drammaticità che è al limite della sicurezza dell'ordine pubblico e dall'altra ci sono sempre perenni tentativi di speculazione in un settore nel quale basta una parola per creare speranze e per determinare delusioni.

Se il Ministro ed i colleghi hanno letto l'interpellanza avranno visto che noi accenniamo a dei problemi sui quali vogliamo chiarezza, perchè è vero che non si possono fare nè accuse pubbliche nè accuse private, ma se avessimo le prove probabilmente chi parla ed altri colleghi avrebbero fatto denunce non solo a questo ramo del Parlamento, ma anche alla procura della Repubblica.

Certo è che la pervicacia, la tracotanza, la continuità con cui in tempi estivi si cerca di fare operazioni, per così dire, irrituali fanno comprendere che sotto sotto qualcosa c'è. Sapete che la legge n. 168 del 1982 ha previsto alcune agevolazioni per rendere più mobile il mercato dell'edilizia soprattutto nei grandi centri, consentendo ad alcuni enti pubblici di poter utilizzare, nel-



lo smobilizzo del loro patrimonio edilizio, in parte o interamente questo patrimonio usufruendo di agevolazioni in materia fiscale.

La legge Formica è precisa: cerca di affrontare, anche da questo punto di vista fiscale, il problema di una mobilità del mercato della casa per rispondere, soprattutto nei grandi centri, alla massiccia domanda di case che viene dalla gente.

Tuttavia la legge Formica non autorizza questo smobilizzo; quindi valgono le regole generali, valgono i principi dell'ordinamento, vale soprattutto la grande intelligenza, la grande prudenza dei consigli di amministrazione di questi enti che possono fare questa operazione. Essi infatti con questa operazione possono affrontare non solo il problema dello smobilizzo di parte del patrimonio, ma anche quello dei reinvestimenti dei capitali così acquisiti per nuove case da dare in locazione.

Cosa è accaduto? Nel mese di luglio 1982 l'ENPAIA (il mese di luglio è già un mese di ferie) emette una circolare nella quale comunica a 700 famiglie di affittuari di alloggi di sua proprietà nel quartiere del Portuense di voler utilizzare la legge Formica, mettendo così tutti in preallarme. Dopo un anno (nel frattempo il Parlamento è stato sciolto e si è formato il nuovo Parlamento), sempre nel mese di luglio l'ENPAIA rende nota una nuova circolare a questi inquilini in cui dice che unilateralmente ha deciso di vendere una parte del patrimonio, 700 appartamenti di questo popolare quartiere di Roma; contemporaneamente viene fissato un prezzo in maniera unilaterale e si danno agli inquilini 60 giorni di tempo per decidere. Insorgono ovviamente gli inquilini, insorgono i sindacati, il SUNIA, le forze politiche, le forze sociali del quartiere. Noi riproponiamo perciò l'interpellanza perchè non tutto ci è chiaro e vogliamo che il Governo venga qui a dire se l'operazione è chiara, se è corretto quello che sta accadendo o se c'è bisogno invece di porre un freno a questa operazione per dare direttive precise. Nelle conclusioni infatti cercherò di essere molto puntuale non soltanto nell'impegno che richiederò al Governo, ma

anche nell'impegno che chiederò alle forze politiche in ordine al documento finale con cui si concluderà questo dibattito.

Mi meraviglia il fatto che nessuna delle mozioni abbia, in modo specifico, individuato questo tema che è importante e gravissimo. Molto spesso trattando il problema della casa guardiamo agli obiettivi generali trascurando invece strumenti quale quello della legge Formica e il modo con cui esso viene utilizzato, perchè con la legge Formica si potrebbe affrontare concretamente il problema della messa in moto del mercato edilizio e delle riprese degli investimenti nel settore della costruzione di nuove case. Soltanto a Roma e nel Lazio si parla di 50.000 alloggi di proprietà di enti pubblici — alcuni parlano di 100.000 alloggi pubblici — ma questo è avvenuto a seguito degli investimenti realizzati nel passato e in tutto il territorio nazionale, e io ho motivo di ritenere che siano tantissime le migliaia di alloggi a disposizione degli enti pubblici il cui riutilizzo o la cui vendita potrebbe portare un contributo non insignificante ai fini del processo di reinvestimento nel settore edilizio e quindi alla dotazione del mercato delle case di appartamenti da dare in affitto ai richiedenti.

Ecco allora che cosa chiediamo nell'interpellanza: chiediamo se il Governo è a conoscenza di queste operazioni, se sono state chieste le autorizzazioni ai Ministri vigilanti e se queste autorizzazioni sono state date; se si ritiene corretto l'orientamento dell'ENPAIA di fissare un prezzo quasi al valore di mercato di oggi che rende completamente negativa la risposta che gli inquilini debbono dare a questo invito perchè se gli affittuari dell'ENPAIA e, in generale, gli affittuari di tutti gli appartamenti di enti pubblici avessero 60-80 milioni probabilmente avrebbero già risolto il problema e non staremmo qui a discutere. Chiediamo dunque come l'ENPAIA voglia determinare questo prezzo; se sia in generale legittima questa azione dei pubblici amministratori; se risulti al Governo che intorno a questa operazione — che io ritengo positiva sul piano politico e sul piano sociale,

soprattutto se portata avanti con criteri obiettivi e con grande trasparenza — vi sia stata opera di intermediazione e se questa opera di intermediazione risponda ai criteri fissati dalla legge civile e penale in materia di cooperazione e di intermediazione nel mercato immobiliare. Infine, vorremmo sapere se il Governo non ritiene di fare chiarezza in tutta questa vicenda chiedendo alle forze politiche, ma soprattutto ai consigli di amministrazione di questi enti, di bloccare le operazioni in attesa dell'entrata in vigore di una disciplina che può essere, anche in via amministrativa, omogenea.

L'ICOF è sulla stessa strada, anche se la sua impostazione per la verità è più corretta perchè salvaguarda la posizione degli inquilini che, o perchè anziani o perchè con monoreddito, non possono pagare il prezzo di riscatto richiesto dall'ente, ma possono essere locatari degli immobili. Invece, con la proposta dell'ENPAIA, quegli inquilini che non fossero in condizione, come avviene per l'80 per cento dei casi, di rispondere positivamente all'offerta unilaterale dell'ENPAIA entro 60 giorni, sarebbero messi nelle condizioni già gravissime di quelli che vanno alla ricerca della casa a Roma.

Non solo, ma il tipo di operazione che si sta compiendo già determina una serie di sfratti nell'ENPAIA, così come la determinerà in tutti gli altri enti perchè la legge Formica del 1982 prevede che l'opzione deve essere fatta dagli affittuari di alloggi di enti pubblici previdenziali che abbiano questa qualifica al 31 dicembre 1981. Ciò significa che quanti dopo il 31 dicembre 1981 occupano case in affitto dell'ENPAIA e di tutti gli altri enti pubblici, non potendo fare opzione, automaticamente dovranno lasciare l'appartamento che verrà immesso sul libero mercato. Anche se domenica sono stato già minacciato e probabilmente verrà sporta denuncia ai miei danni, devo dire che risulta sia a me che ad altre persone l'esistenza di elenchi di liberi acquirenti di tali alloggi. Esiste cioè la lista di quanti hanno diritto e sono tenuti a dare risposta entro 60 giorni e c'è poi pronta una lista di liberi acquirenti sul mercato. Qualora la operazione dovesse andare avanti, temo che

l'80 per cento degli aventi diritto debba rinunciare all'acquisto in quanto non si trova in condizione economiche tali da consentire di rispondere positivamente entro 60 giorni all'offerta. Intorno a questa faccenda si sta sviluppando qualcosa di irrituale.

Noi chiediamo che nelle mozioni o nell'eventuale ordine del giorno con cui si terminerà il dibattito in quest'Aula, si discuta anche di questo argomento, del modo cioè in cui gli enti pubblici debbono procedere allo smobilizzo di tutto o parte del loro patrimonio e di come i capitali, derivanti da questa operazione, debbono essere reinvestiti. Chiediamo innanzitutto al Governo direttive in questa materia e chiediamo che esso intervenga in via amministrativa. Spetta infatti al Governo dare direttive e punti di orientamento alla pubblica amministrazione e tale compito riguarda, a mio giudizio, non solo il Ministero del lavoro e il Ministero dei lavori pubblici, ma, in questa materia così particolare in cui le direttive devono avere omogeneità di trattamento e disciplina, addirittura la Presidenza del Consiglio.

Qualora si ritenesse che dette direttive non sono vincolanti o non possono essere considerate tali a causa dell'autonomia degli enti pubblici in parola, chiediamo al Governo di farsi promotore di una legge così come è necessario, opportuno e così come hanno richiesto, in documenti unitari, le forze politiche e sindacali, il SUNIA e le altre organizzazioni che si sono occupate di questo delicato problema. Chiediamo che il Governo dia luogo immediatamente ad una normativa, ad una disciplina organica che regoli questa materia. In caso di blocco delle operazioni e mancanza di direttive amministrative, che nella prima fase possano disciplinare omogeneamente tutto il settore, non ci riterremo soddisfatti della risposta del Governo.

PRESIDENTE. È iscritto a parlare il senatore Giustinelli. Ne ha facoltà.

GIUSTINELLI. Onorevole Presidente, onorevoli colleghi, l'ampia illustrazione della mozione del nostro partito, fatta poco fa

dal senatore Libertini, ha posto una quantità così rilevante di problemi che davvero questo dibattito non può concludersi, nè tanto meno svolgersi, nell'ottica di una stanca cerimonia.

Abbiamo posto problemi seri, li abbiamo articolati e argomentati e, davanti a tutti, parlano i fatti. Oggi attendiamo le risposte del Governo e della maggioranza, anche se, dall'avvio della discussione, ci sembra di cogliere forti elementi di disattenzione proprio da parte di chi questa politica ha portato avanti nel corso di tanti anni. Una politica che ha una chiara connotazione: quella di un fallimento serio, grave, senza precedenti nella vita più recente del nostro paese, a testimonianza della mancanza di una strategia, di una qualsiasi visione delle cose da fare.

Noi certo, nel porre, come abbiamo fatto — credo giustamente — i problemi nella loro accezione più generale, non ci siamo persi, come in qualche modo mi sembra ci abbia rimproverato il senatore Saporito, nel mare grande delle formulazioni astratte. Ci sono indubbiamente molte questioni di gestione, come quelle che lo stesso collega Saporito ha sollevato; ma anch'esse richiamano l'assenza di una linea, la mancanza totale di una visione capace di governare anche quello che in questo momento potrebbe essere concretamente portato a soluzione. In tal modo la situazione si aggrava e accanto, quindi, ai problemi appena richiamati di un determinato ente di gestione si assommano quelli che riguardano l'IRI e le partecipazioni statali che, in base a delibere del CIPE, hanno deciso di mettere in vendita il proprio patrimonio, non sempre agganciandosi ad una valutazione di carattere sociale dell'operazione. Talvolta (come è il caso, ad esempio, delle aziende siderurgiche) si pensa di poter ripianare o quanto meno di concorrere, con queste entrate, al ripiano dei disavanzi delle aziende stesse.

Non ci perdiamo, dunque, sulle questioni generali, ma riteniamo, anzi, che sia fondamentale, decisivo, partire da esse, scendendo poi nel concreto, se vogliamo dare risposte ad una situazione che tutti hanno definito drammatica; ad una situazione che è,

a nostro avviso, elemento non secondario della più generale crisi che il paese sta attraversando e, certamente, fattore di turbamento della stessa vita sociale nelle grandi aree metropolitane ed in intere regioni. È un dramma angoscioso che stanno vivendo milioni e milioni di cittadini e che tocca in particolare le categorie più deboli. Nel nostro paese infatti per decenni — dobbiamo ricordarlo — hanno funzionato meccanismi che hanno incentivato la costruzione delle case di lusso, delle seconde e delle terze residenze, fruendo di forti contributi dello Stato.

Una situazione, dicevo, drammatica. Pensiamo ad un dato che è stato messo in evidenza anche da recenti studi sociologici: i giovani si sposano meno che nel passato e tra le motivazioni non c'è solo quella del lavoro, ma anche quella della casa. Gli anziani sono sempre più categoria, se possiamo usare questa espressione, emarginata, perchè anche da questo punto di vista non riescono a trovare risposte a problemi che si presentano in modo sempre nuovo e più grave.

Può essere allora — ed è questa la domanda che ci facciamo e che rivolgiamo al Governo e alla maggioranza — la politica della casa una leva non solo per dare risposte a questi drammi, ma anche per uscire da una crisi pesante? E come può essere adoperata questa leva? Che cosa ha fatto a questo proposito il Governo negli ultimi anni? Quali risposte si danno, in termini di avanzamento, ad un bisogno che diviene sempre più forte? Vogliamo qui appena ricordare i contenuti di una larga battaglia che ha visto, da uno sciopero generale memorabile, le forze democratiche del nostro paese sempre più impegnate in modo decisivo su questo terreno; che ha consentito, in una certa fase della nostra storia recente, di fronte alla latitanza più che decennale dei pubblici poteri, di conseguire dei risultati concreti e un avvio di programmazione democratica, cioè un principio di coordinamento delle politiche in questo settore. Abbiamo lavorato — e noi comunisti non siamo stati certo elemento marginale di questa scelta — perchè il discorso della casa, del territo-

rio, della difesa e della valorizzazione dell'ambiente potesse diventare uno dei segni caratterizzanti e costitutivi di una più generale politica di sviluppo. Pur non ignorando gli errori che in un certo periodo sono stati fatti, abbiamo operato perchè venisse varata la legge n. 457 e ci fosse un quadro capace di avviare un processo di riforma degli Istituti autonomi case popolari; perchè, rispetto alla politica del passato che indirizzava tutte le risorse e tutti i contributi soltanto alle nuove costruzioni ed all'industria del cemento, si affermassero principi di valenza non soltanto abitativa, ma di più generale recupero di un enorme patrimonio edilizio nei centri storici, un patrimonio di cultura, di arte, di storia e di civiltà del nostro paese che è stato abbandonato alla deriva e rispetto al quale, per decenni, non si è fatto niente, perchè la filosofia dominante era quella della speculazione sulle aree e degli interessi potenti dei gruppi del cemento. Abbiamo operato, cioè, nel corso di questi anni per una inversione di tendenza, per una modifica radicale di una prassi che aveva portato il paese sull'orlo del fallimento.

Credo che sia fondamentale richiamare, in questo momento, l'attenzione e la riflessione su tale periodo, proprio perchè oggi cogliamo sempre più in maniera forte una polemica contro la programmazione, le novità e le cose che allora vennero fatte; quasi che i gravi problemi che il paese ha davanti siano conseguenza delle scelte degli anni 1977-1978. La realtà è ben diversa. Noi siamo arrivati oggi a questa condizione perchè il Governo, a partire dal 1979, ha fatto opzioni di tutt'altro segno, perchè ha smantellato ogni programmazione ed ha rilanciato, su tutti i terreni, una prassi controriformatrice. E questo certo — ci spiace dirlo — lo ha potuto fare anche con la modifica, almeno parziale, delle posizioni di una forza importante come quella del Partito socialista, che in tutto il dibattito urbanistico e sui problemi del territorio in Italia per 30 anni aveva dato un contributo non secondario.

Registriamo dunque i dati: non ci muoviamo da affermazioni di principio, ma dalla concretezza e dalla crudezza delle cose. Il piano decennale che doveva garantire la realizzazione o il recupero di 100.000 alloggi all'anno oggi è certo ben lontano da tale obiettivo. Vorrei chiedere al rappresentante del Governo a quanti alloggi siamo arrivati.

La mia impressione è che la cifra più volte fornita di 20.000 all'anno debba essere considerata con estrema prudenza, proprio perchè il meccanismo che si è innescato relativamente all'aumento e alla revisione dei prezzi e alle difficoltà di rifinanziamento di fatto fa sì che ogni nuovo intervento — e noi sappiamo quanto essi siano stati limitati in quest'ultimo periodo — sia poi sostanzialmente vanificato dalle procedure e dall'inflazione. Nella realtà delle cose concrete esse si traducono in una soppressione pressochè totale dei programmi veri e propri.

Il piano decennale — dicevo — è stato vanificato nei suoi dati sostanziali e numerici. Ma ciò pone oggi una quantità enorme di problemi, se è vero che tra i suoi obiettivi, nel 1978, vi era anche quello di poter consentire l'accesso alla proprietà della casa a particolari fasce di reddito, con la fruizione di un mutuo capace di coprire la quasi totalità del costo dell'alloggio. Oggi siamo in una situazione radicalmente diversa e io voglio domandarmi, così come ogni cittadino che vive questi problemi si chiede, quanto dovrebbe guadagnare una famiglia italiana per poter accedere alla proprietà di un alloggio; quanto, cioè, dovrebbe poter avere come reddito mensile, atteso che ormai, mediamente, per rimborsare le quote di un mutuo è necessario poter disporre di almeno due o tre stipendi. Ci troviamo, dunque, in una situazione assurda, dove ogni famiglia — e, a questo proposito, chi non coglie il dramma che in questo momento stanno vivendo migliaia e migliaia di cooperative? — dovrebbe disporre di una somma liquida di alcune decine di milioni e poi, come capacità aggiuntiva, della possibilità di rimborsare quote ormai al di fuori della portata dei redditi medi da lavoro del nostro paese.

Cosa dire per quanto riguarda tutta la tematica del regime dei suoli? Nel 1977 era stato compiuto uno sforzo, certo non definitivo, perfettibile, per molti aspetti da migliorare, per affermare la separazione del diritto di edificare da quello della proprietà. Da questo punto di vista, tutta l'intelaiatura di questa legge oggi è saltata, certo in seguito ad una sentenza della Corte costituzionale, che però ha visto successivamente, e in modo scandaloso, del tutto passivo il Governo; è saltata perchè i comuni, di fatto, non sono stati posti nella condizione di dare attuazione ai piani pluriennali e perchè, anche in questo caso, in luogo delle riforme, si è voluta perseguire la prassi della gestione spicciola e immediata, magari aggranciandosi anche ad esigenze giuste, ma nel modo più sbagliato.

Tutto il ragionamento sulle procedure, così come è stato portato avanti dall'onorevole Nicolazzi, a quali risultati poi, concretamente, ha consentito di approdare? Ci troviamo infatti oggi a dover affrontare le questioni del condono non in termini di una strategia e di una politica di carattere generale, ma come mezzo per reperire entrate allo Stato.

Credo che da questo punto di vista vengano isolati principi molto importanti. Non so se, come qualcuno ha già detto, vi siano gli elementi atti a configurare una sostanziale incostituzionalità. Ma un dato è certo: affrontando così, come fa il Governo, il problema, lo Stato rinuncia ad una sua specifica potestà, ad una sua capacità più generale di governare i fatti del territorio, sovrapponendo ad essi, così come avviene in altri settori, la logica del tornaconto immediato.

Accadrà forse che una determinata prassi, che doveva essere combattuta o quanto meno valutata con criterio, possa divenire per larghe categorie di cittadini (e tra questi non ci sono soltanto quelli che guadagnano di meno) una regola di condotta, quasi una regola di vita? Siamo dunque, ad una svolta sulla quale dobbiamo riflettere con grande attenzione perchè non si compiano passi irreversibili e si abbia la capacità di discriminare fino in fondo tra la condizione

che vivono, loro malgrado, migliaia di migliaia di cittadini impossibilitati a costruirsi una casa in modo diverso e la scorciatoia che ha seguito la grande speculazione.

I comuni e gli enti chiamati a realizzare opere pubbliche, si trovano in una fase di gravi difficoltà, che rischia di paralizzarne ulteriormente l'attività, perchè non è risolta la questione del costo degli espropri. Ci troviamo sostanzialmente — questa è la nostra opinione — di fronte a un quadro che, muovendo da una valutazione di carattere pragmatico e volendo mettere da parte le enunciazioni e i principi più generali, nella sostanza si traduce poi nell'incapacità più totale di governare.

Questa ancora è la situazione degli Istituti autonomi delle case popolari. Abbiamo affrontato, nella nostra mozione, le questioni della loro riforma, i problemi che — non dimentichiamolo — riguardano soprattutto i grossi enti, perchè quelli delle città più piccole e medie hanno una diversa configurazione; ma come non ricordare che il decreto del Presidente della Repubblica n. 616 fissava per il Governo una data precisa, quella del 1° gennaio 1978, per procedere alla loro riforma? Marciamo ormai verso i sei anni di ritardo, senza che le regioni possano essere messe in condizione di avere punti di riferimento per attivare, non dico una riforma, ma almeno principi di riordino.

Per quanto riguarda i riscatti, l'onorevole Ministro aveva fatto in tempi certamente sospetti, alla vigilia di una campagna elettorale, una proposta mirabolante: aveva detto che tutto il patrimonio pubblico costruito con il contributo dei lavoratori doveva essere riscattato e anzi aveva fatto balenare la possibilità che questa grande operazione avvenisse con una valutazione benevola, largamente vantaggiosa rispetto agli interessi dei cittadini che occupavano quelle abitazioni. Ma, come ha ricordato il senatore Libertini, sempre, quando si parte da un'impostazione di carattere massimalistico (e non c'è dubbio che questa è un'impostazione massimalistica) poi si finisce con lo scivolare in una prassi — mi consenta l'onorevole Nicolazzi: non uso il termine in senso spregiativo — di carattere socialdemocra-

tico; cioè nella sostanza si finisce con il vendere soltanto parole, soltanto fumo, senza dare risposte a problemi che ormai da molto tempo attendono soluzione. C'è tutta una vasta area di riscatti precedenti alla legge n. 513 rispetto alla quale il Governo non ha fatto nulla: non si è data, cioè, risposta concreta nemmeno a quelle situazioni che potevano essere liquidate in poco tempo. Si è preferito fare aleggiare, far circolare il miraggio di una proposta dove tutto veniva dato a tutti, ma nella sostanza poi non si è risolto alcun problema.

Noi certamente, nel richiamare i contenuti di questa politica, nell'esprimere un giudizio fortemente e totalmente negativo, non possiamo non cogliere come nel corso degli anni della scorsa legislatura i risultati siano stati del tutto evanescenti; come appunto la situazione si sia gradatamente aggravata.

Non è stata affrontata la questione, che pure noi comunisti avevamo sollevato, insieme a tanti altri problemi, con proposte concrete, del risparmio-casa. Si è invece preferito operare sempre di più sulla leva della tassazione, per cui oggi milioni di cittadini continuano a pagare contributi Gescal senza che il provento da essi versato possa essere utilizzato nella costruzione delle abitazioni, se non in parte del tutto trascurabile. Le questioni dell'equo canone che richiedevano una forte capacità di Governo, di intervento mese per mese, sono state fatte incancrenire fino alla situazione attuale che ormai coinvolge, per fine locazione, milioni e milioni di cittadini, con comuni sui quali vengono scaricate tutte le tensioni, ma privi poi di una reale possibilità di azione.

Se consideriamo tutte queste cose, se partiamo da una valutazione non pregiudiziale ma basata sulla realtà dei numeri, non possiamo non trarre alcuni giudizi. Ecco allora il senso della nostra mozione, dell'invito che rivolgiamo alle forze della maggioranza perchè non si chiudano a riccio nella difesa di una realtà non difendibile, ma anzi tengano conto della situazione del paese e delle risposte che i cittadini si aspettano.

Desideriamo che si torni su un terreno serio, che lo Stato faccia delle opzioni chiare e precise, che si inquadri i problemi

della casa e del territorio in una strategia più generale di sviluppo, per sottrarli soprattutto a quel clima, a quella realtà delle « lotterie » che sempre più ormai stanno caratterizzando la situazione della erogazione delle provvidenze pubbliche, che sono assai limitate.

Questa è la situazione. Migliaia e migliaia di cittadini, di giovani ed anziani, ad esempio, per concorrere all'erogazione di pochi buoni-casa, sono stati costretti a richiedere alle conservatorie dei registri immobiliari certificati che mediamente sono costati 100.000 lire, senza avere poi alcuna possibilità di successo.

Ci troviamo di fronte ad un dato che si sta sempre più generalizzando. Il mutuo a carattere agevolato non è qualcosa alla portata del cittadino comune; bisogna essere dei fortunati, dei privilegiati, degli unti dal Signore, altrimenti non si ha alcuna possibilità.

La nostra affermazione, dunque, secondo la quale questa prassi ha vanificato anni di dibattito urbanistico, ha messo in discussione principi importanti di riforma e ha impedito al Parlamento e alle forze politiche di correggere degli errori che pure sono stati compiuti, nasce da una valutazione complessiva che non ci sembra assolutamente smentita dalla realtà. D'altra parte desidero richiamare all'attenzione dei colleghi alcuni dati, di fonte non sospetta, per vedere se da essi si può partire dal momento che ci apprestiamo a discutere provvedimenti importanti come la legge finanziaria e il bilancio del 1984, per introdurre in quelle sedi degli emendamenti di sostanza. Desidero citare soltanto due dati — fra i tanti — che sono forniti dal rapporto semestrale più recente della Federazione internazionale europea delle costruzioni: quelli che si riferiscono all'andamento del settore delle costruzioni in generale e alla disponibilità e al costo dei fattori. Sulla prima voce: in Italia nel 1982 abbiamo avuto una diminuzione in termini reali del 2,7 per cento degli interventi, rispetto all'anno precedente, e abbiamo avuto, purtroppo, come conseguenza di questa scelta, una diminuzione degli occupati dell'1 per cento nell'edilizia.

Per il 1983 lo stesso rapporto prevede una ulteriore flessione dell'1,5 per cento dell'attività produttiva e, ancora, dello 0,7 per cento dell'occupazione. Per il 1984 si prevede almeno l'1 per cento in meno del volume delle attività produttive. Nell'anno 1982, le opere di riqualificazione edilizia, cioè di recupero di immobili preesistenti, sono calate del 2,2 per cento.

Un primo dato dunque emerge con chiarezza: non soltanto in termini nominali, ma soprattutto in termini reali, l'andamento del settore è complessivamente sempre più negativo. Ci troviamo di fronte a inadeguate risorse dello Stato che vengono erogate per ripianare situazioni precedenti con una sostanziale incapacità, di fatto, di portare avanti in termini ragionevoli il completamento dei programmi concreti che in precedenza erano stati individuati.

Particolarmente importanti sono anche gli altri dati forniti dalla FIEC, che si riferiscono alla disponibilità e al costo dei fattori, proprio perchè nascono da una comparazione tra le diverse situazioni in Europa.

I costi di costruzione dei fabbricati in Italia sono aumentati mediamente del 17,50 per cento in un anno, quindi ad un tasso superiore a quello dell'inflazione. Nel primo trimestre 1983 siamo ancora al 14,8 per cento in più rispetto al 1982, ben oltre i limiti che sono stati programmati e ben oltre i limiti che caratterizzano realmente l'aumento del costo delle materie prime. Abbiamo un valore medio dei tassi per l'edilizia nel 1982 che è pari al 24,3 per cento.

Mi domando se una prospettiva di rilancio di questo settore possa essere mai avviata senza agire su tale componente fondamentale. Se andiamo a valutare questo dato, comprendendo anche le erogazioni dei mutui fondiari, vediamo che esse sono diminuite nel 1982 del 22 per cento in termini reali, di modo che il tasso medio dei mutui è risultato del 20,54 per cento, con un marcato aumento rispetto al 1981.

È qui, a mio avviso, uno dei nodi centrali della proposta politica che noi avanziamo e che sottolineiamo in particolare con la nostra mozione. Se non si affronta il tema del credito, se non si rimettono in moto i me-

canismi dell'agevolata, se non si fa quindi in questo senso una precisa scelta, il settore dell'edilizia è destinato ad andare alla deriva con gravissime conseguenze su tutti i piani. Se non si opera perchè questo settore possa diventare momento importante di una più generale strategia di rilancio, per il superamento della crisi, avremo centinaia di migliaia di nuovi disoccupati e soprattutto dovremo fare i conti con una situazione sociale incandescente.

Qual è allora la conclusione alla quale vogliamo pervenire? Non ci sembra di avere espresso posizioni e opinioni di parte; anche le altre mozioni, gli altri documenti, le interrogazioni, le interpellanze presentate dai senatori della maggioranza, sostanzialmente muovono dalla constatazione della drammaticità della situazione. Essi presentano certo problemi specifici, che comprendiamo, di difesa della politica che è stata portata avanti dal Governo; ma quasi sempre arrivano a conclusioni che riteniamo sbagliate e, il più delle volte, totalmente inadeguate ad affrontare la realtà.

Abbiamo, come senatori comunisti, avanzato anche degli emendamenti alla mozione della maggioranza e lo abbiamo fatto rifiutando l'ottica di una contrapposizione globale, cercando invece di trovare un terreno serio di confronto. Sappiamo che le cose che costituiscono la sostanza del nostro documento e quelle che riteniamo debbano essere valutate, per emendare il documento della maggioranza, trovano poi un largo riscontro nella realtà del paese; sappiamo che, dietro le nostre proposte, ci sono i bisogni di centinaia di migliaia di cittadini, le esigenze di una industria che oggi ha sempre più necessità di investimenti pubblici, della programmazione e di processi che possano darle sicurezza e garanzia, se vogliamo realmente metterla in condizione di riorganizzare la propria attività e di affrontare in termini nuovi e moderni, ad esempio, i terreni delle tecnologie e della prefabbricazione. Siamo consapevoli di essere in linea con le esigenze dei comuni che non possono essere oggi visti alla stregua di soggetti sui quali scaricare le tensioni, perchè, alla fine, questi finiscono con il colpire tutti.



Ci muoviamo, cioè, nell'ottica di una forza politica che su questi temi ha espresso, nel corso di decenni, sempre posizioni chiare, limpide, coerenti e che si è sempre riportata alla fase più alta del dibattito urbanistico nel nostro paese. Lo facciamo nella convinzione che anche all'interno della maggioranza ci sono forze che a questi problemi, proprio perchè li hanno sentiti come propri per tanto tempo, possono continuare a guardare in modo avanzato, rifiutando le impostazioni grette e limitate che ci hanno portato alla situazione attuale.

La nostra è dunque una proposta che, muovendo dalla realtà delle cose e dalla necessità di risolvere problemi che — lo ripetiamo — hanno enorme spessore sociale,

cerca di operare affinché da parte del Governo e della maggioranza siano date risposte nuove e avanzate a una situazione che, così come è, certo non può essere ulteriormente tollerata. (*Applausi dall'estrema sinistra*).

**PRESIDENTE.** È iscritto a parlare il senatore Cartia. Ne ha facoltà.

**CARTIA.** Signor Presidente, onorevoli senatori, la casa intesa come abitazione, in una società moderna, costituisce uno dei problemi che non possono essere ignorati dallo Stato. Così è stato, del resto, se dal 1960 ad oggi oltre 50 leggi o decreti-legge, convertiti poi in legge, sono stati emanati in tema di locazione di immobili urbani.

### Presidenza del vice presidente DE GIUSEPPE

(*Segue CARTIA*). La casa costituisce un bene necessario e, pur non volendoci adentrare tra le vecchie polemiche per volere interpretare o meno la casa come un servizio sociale, il tema casa va considerato e, possibilmente, soddisfatto alla pari di qualsiasi altro servizio.

Dai dati risultanti dall'ultimo censimento del 25 ottobre 1981, formalmente il problema non sembra porsi. Infatti, il numero di abitazioni esistenti nella nazione è di oltre 21 milioni e mezzo. Rapportando tale dato al numero delle famiglie esistenti che è di oltre 18 milioni e mezzo, sembra che ci siano più abitazioni che famiglie stesse.

C'è uno studio, stilato dal dottor Marco Modena, che fa rilevare questi dati statistici e questi rapporti tra numero di abitazioni e richieste di affitto nei vari anni e nelle varie città.

Tuttavia il problema casa persiste perchè degli oltre 21 milioni di alloggi prima indicati ben oltre quattro milioni e mezzo risultano non occupati. In questa categoria rientrano sia le case cosiddette di secondo uso sia gli alloggi sfitti che i proprietari,

forse scoraggiati dalle norme vincolistiche introdotte con la legge n. 392 del 1978, non intendono affittare. Per affrontare il problema non si può non considerare che la domanda è profondamente cambiata in questi anni sia per le necessità dettate dalla diversa articolazione sociale (molti più uomini e donne sole, molte più coppie senza figli e spesso separate, molti più vecchi) sia per il mutare delle condizioni esterne, quali una maggiore precarietà del lavoro, ed anche una crescente difficoltà della mobilità sul territorio ripetuto ai posti di lavoro. Posti di lavoro dunque che il caos del traffico rende sempre più lontani dalle case; costi di trasporto sempre più elevati, costi di gestione, manutenzione e riscaldamento che ormai incidono più pesantemente dello stesso canone d'affitto. Il problema centrale è che questa domanda emergente non è più in grado di affrontare il mercato della compravendita della casa e non trova alcuna opportunità in quello dell'affitto ormai praticamente inesistente. Non è raro infatti il caso di giovani coppie o di anziani trasferiti per impegni di lavoro, di inqui-



lini sfrattati specialmente nei capoluoghi di provincia e in altri grossi centri che cercano invano una casa da abitare. Si assiste inoltre ad un grave rallentamento dell'attività edilizia sia di produzione che di recupero con i gravi problemi occupazionali che ne derivano; non bisogna perdere di vista infatti quale funzione trainante abbia per l'economia nazionale la imprenditoria edile.

La materia, molto complessa, è regolata da una serie di leggi non sempre chiare, spesso farraginose, che prestano il fianco ad ogni utile interpretazione e che provocano di conseguenza numerose incertezze. In materia di locazione vige la richiamata legge n. 392 che, seppure con difetti e lacune, ha cercato di dare, per la prima volta, una disciplina organica alla locazione degli immobili urbani; come ogni legge essa si può migliorare in tutti quei punti che nei primi cinque anni di applicazione hanno dimostrato la loro debolezza, apportando quelle modifiche che attuino un giusto equilibrio tra la remuneratività e la disponibilità dell'alloggio per il proprietario e l'adeguata garanzia e certezza per l'inquilino.

Per quanto concerne l'edilizia produttiva di recupero, si rende necessario un intervento sollecito da parte dell'Esecutivo per risolvere tutta la problematica che vi è connessa; in particolare si rende necessario risolvere con carattere di indifferibilità l'approvazione di un provvedimento legislativo che colmi la lacuna creata dalla sentenza n. 223 del 1983 con cui la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità di alcuni articoli della legge n. 385 del 1980 e di altre leggi ad articolo unico. Un siffatto vuoto legislativo rappresenta una paralisi per l'edilizia agevolata e per quella pubblica e in proposito il mio Gruppo assicura che verrà chiesto al Governo di provvedere con l'urgenza del caso a presentare in Parlamento un provvedimento organico che colmi la menzionata lacuna legislativa.

Perchè l'edilizia intesa nel suo complesso possa ricevere un impulso che ne ravvivi la piena efficienza, si rende necessario semplificare le complesse procedure previste per ottenere la concessione di cui alla legge

n. 10 del 1977 e per ottenere i contributi pubblici e i mutui agevolati previsti da varie disposizioni di legge, ultima delle quali la legge n. 94 del 1982, rendendole più rapide e snelle, più duttili e scorrevoli come esige un'economia moderna e idonee ad evitare nel contempo tutte le forme speculative di un passato abbastanza recente. Inoltre non va ignorata la lentezza con la quale alcuni comuni operano per predisporre i piani regolatori; è necessario che tali enti locali elaborino ed approvino con urgenza gli strumenti urbanistici necessari.

Un tema che va approfondito è quello dell'intera materia delle agevolazioni e della definizione dei flussi finanziari, sia perchè i meccanismi agevolativi previsti sono del tutto inadeguati a far fronte alla forbice sempre crescente fra capacità di risparmio e costi di costruzione, sia perchè l'inflazione e le dinamiche produttive hanno finito per rendere poco produttivo l'impegno, pur rilevante, dello Stato che finisce per spendere molto e per attivare investimenti proporzionalmente scarsi. Non è possibile che si debba continuare a riproporre, per ricaricare finanziariamente il settore, leggi particolari; basta piuttosto attuare i programmi e gli investimenti già disposti dalle normative esistenti, quali ad esempio la legge n. 94 del 1982.

Ancora, in una gestione programmata e globale delle risorse si possono comprendere quelle provenienti dai fondi di riserva degli istituti previdenziali ed assicurativi non attivati e, in molti casi, neanche censiti. In un siffatto indirizzo può essere orientato il risparmio delle famiglie verso investimenti immobiliari, anche attraverso nuove forme di raccolta e di organizzazione del risparmio stesso — quali i certificati immobiliari — con l'intento di finanziare programmi abitativi destinati prioritariamente alla locazione, o alla prima casa. Esiste poi l'obiettivo di una sollecita riforma degli Istituti autonomi case popolari, che li metta in condizioni di non trasferire le difficoltà di gestione del patrimonio alla fase produttiva.

Per quanto riguarda l'abusivismo, esso ha richiesto un provvedimento ineluttabilmen-

te di sanatoria, ma non ne conosciamo ancora il testo definitivo.

Il nostro Gruppo ha aderito alla mozione presentata dalla maggioranza; tuttavia impegna il Governo ad abbandonare il metodo, troppo a lungo seguito, di adottare, ed a volte di annunciare soltanto, tributi straordinari sulle abitazioni. Questi, infatti, hanno comunque l'effetto di allontanare il risparmio privato dall'investimento in immobili. Bisogna invece adottare un'iniziativa legislativa organica che attui una generale riforma del sistema impositivo nel settore immobiliare in modo che tra gli strumenti di politica della casa possa annoverarsi anche quello fiscale, al quale finora si è voluto attribuire solo la funzione di massimizzazione del gettito in relazione alle esigenze più generali della finanza pubblica. Bisogna anche assumere una politica complessiva nel settore della casa che in sostanza incoraggi gli investimenti privati, attui gli investimenti pubblici già disposti, promuova il recupero dell'edilizia esistente — storica e non — dia priorità a case destinate all'affitto, ponga in atto scelte urbanistiche che riducano l'incidenza del costo dell'area nel processo produttivo e, al tempo stesso, assicuri un'espansione ordinata e corretta dei centri urbani.

Ritengo che il problema della casa sia certamente un problema politico, ma è anche un problema tecnico per cui la proposta del senatore Libertini, che questo dibattito abbia a svolgersi fino a raggiungere un momento decisivo per una soluzione valida è senz'altro corretta. Ma è anche vero che l'urgenza posta dal problema politico deve essere temperata dalla considerazione che il problema tecnico richiede soprattutto capacità di adeguate soluzioni in una visione programmata e rivolta verso il futuro. (*Applausi dal centro-sinistra*).

**PRESIDENTE.** È iscritto a parlare il senatore Lotti. Ne ha facoltà.

**LOTTI.** Signor Presidente, signor Ministro, l'ampio intervento del collega Libertini potrebbe esimere altri rappresentanti del Gruppo comunista dal prendere la parola.

In quell'intervento, lucido e puntuale, il compagno Libertini, a volte anche con toni giustamente sferzanti nei confronti dei ritardi e delle inadempienze dei partiti della maggioranza, ha evidenziato la drammaticità del problema. Noi però vogliamo insistere su alcune questioni di fondo perchè il problema della casa e quello della gestione del territorio sono precipitati in uno stato di confusione non più accettabile, in quanto creano danni non soltanto di natura economica e sociale, che già di per sè sono gravissimi, ma anche danni al territorio, all'ambiente ed all'immagine stessa di un paese che vuole guardare al proprio futuro in termini di civiltà e di modernità. Abbiamo sottolineato — e lo voglio ribadire — che siamo di fronte ad un'emergenza nazionale. Di questo forse non ci si rende conto a sufficienza, ma riconoscere che siamo in una situazione di emergenza non significa assolutamente tollerare che i problemi che ineriscono la struttura stessa dell'assetto sociale ed urbano del nostro paese debbano e e possano essere continuamente affrontati con le solite misure-tampone volte a far fronte alla immediata emergenza (come la continua ed abusata tecnica delle proroghe) e non invece in un'ottica più complessiva di riforma, per una loro reale soluzione. Questa tendenza noi riscontriamo nelle forze di maggioranza. Siamo di fronte ad una emergenza e quindi, dicono, è necessario dare una risposta di emergenza, dimenticando che agendo invece come si fa sulla scorta di scelte di corto respiro e di soluzioni improvvisate di rinvio non si affronta alla radice la questione, cosa invece quanto mai necessaria. Le conseguenze di questo stato di cose, di incertezza e di confusione e, come dirò fra poco, anche di vuoto legislativo, sono a tutti note. La crisi delle abitazioni, come è stato sottolineato anche dal collega repubblicano Cartia, si è drammaticamente aggravata e continuerà ad aggravarsi sempre più, con la soluzione inadeguata, timida ed insufficiente proposta dalla maggioranza. Non solo nelle grandi città ma anche nei piccoli centri vi sono tensioni sociali notevoli e vi sono situazioni che gridano vendetta sul piano della giusti-

zia sociale e dell'equità. Per altri versi siamo in presenza di vuoti preoccupanti che nessun altro paese moderno può consentirsi il lusso di tollerare. Mi riferisco in particolare al problema della gestione dei suoli.

Onorevoli colleghi, è dal luglio del 1980 che la Corte costituzionale con la sentenza n. 5 ha giudicato illegittima quella parte della legge n. 10 che disciplinava il regime di esproprio e la relativa indennità. Ebbene, da allora sono trascorsi tre anni e, signor Ministro, a questo vuoto determinato dalla sentenza della Corte si è risposto da parte del Governo con provvedimenti di emergenza, appunto, con legghine di rinvio, pasticciate, diversamente interpretate e interpretabili dagli stessi organi del Ministero dei lavori pubblici. Ma il problema non è stato affrontato nella sua completezza, tant'è vero che, nel luglio di quest'anno, la Corte costituzionale — era inevitabile — ha di nuovo giudicato illegittime le norme di proroga che, di fatto, nulla innovavano rispetto ai principi ispiratori della legge n. 10. Non si è fatto nulla, si è addirittura lasciato cadere nel vuoto un interessante lavoro svolto dalla commissione — voluta dallo stesso Ministro dei lavori pubblici — presieduta dal professor Sandulli; un lavoro per molti versi interessante, intelligente, di grande sapienza giuridica e attento ai problemi politici che sottendono una materia tanto delicata e complessa. Secondo la commissione presieduta dal professor Sandulli occorrerà innanzitutto capire bene cosa la Corte costituzionale avesse inteso dire e quale fosse la portata vera del *vulnus* alla legge n. 10. Subito fu fatta chiarezza su un dato essenziale: e cioè che la Corte non aveva messo in discussione nel modo più assoluto la possibilità e il principio che si possa scorporare lo *jus ædificandi* dallo *jus proprietatis*. E da questa affermazione, è ovvio, consegue tutta una serie di corollari stretti da concatenazione logica.

Il lavoro della commissione metteva in evidenza come, in effetti, la Corte costituzionale avesse voluto dimostrare che la legge n. 10 in modo non sufficientemente chiaro aveva introdotto, con il regime nuovo della concessione rispetto a quello della licenza, lo scorporo tra il diritto di edificare e

il diritto di proprietà. Ciò significa, onorevoli colleghi, che se il legislatore dovesse stabilire per il futuro, o avesse già stabilito in passato con la legge n. 10, in modo netto questa scissione tra i due diritti, lo stesso atteggiamento della Corte costituzionale per il passato sarebbe stato diverso e ovviamente sarebbe diverso per il futuro. Quindi, vi è la base giuridica su cui poter operare. Ma il problema, me ne rendo conto, è politico, nè mi nascondo la sua complessità e gravità. Tuttavia, è evidente che esso deve trovare una risposta ma questa non è ancora arrivata; anzi, di fronte alla complessità del problema, come sempre, si è preferito non affrontarlo: è la tecnica dello struzzo, mi si consenta, signor Ministro, anche se so che lei ha cercato di trovare delle soluzioni. Ma una cosa è certa: non sempre è possibile mediare. Esistono nodi che vanno sciolti, e quello che abbiamo di fronte deve esserlo secondo un'ottica moderna, tenendo conto dell'esperienza di altri paesi, del rispetto dei diritti dei proprietari, del principio di eguaglianza tra i proprietari e, anche, del principio di eguaglianza tra chi è proprietario e chi proprietario non è (cioè la gran parte dei cittadini). In questo senso da tempo abbiamo offerto delle soluzioni.

Il compagno Libertini è stato ripetutamente invitato a precisare quali sono le proposte dei comunisti sui diversi aspetti che ineriscono il problema della casa. Onorevoli colleghi, credo che voi non siate lettori distratti degli atti parlamentari: vi sono nostri disegni di legge presentati nella precedente legislatura, e ripresentati nella attuale, che rappresentano oggettivamente un serio contributo alla soluzione del problema. Non presumiamo di avere la verità in tasca, nè di poter incorrere in gravi errori. Chiediamo di misurarci: ma ci occorre l'interlocutore. In quest'Aula — mi consenta, onorevole Presidente del Senato — oggi i senatori comunisti corrono il rischio di compiere il proprio sforzo di fronte al nulla: i banchi di quest'Aula sono, per certi versi drammaticamente, deserti, quasi ci stessimo occupando di una questione di secondaria importanza mentre tutti quanti concordiamo sulla grande rilevanza

che il problema della casa ha nel nostro paese. Ma voglio continuare il mio ragionamento.

Ho accennato prima ad una carenza legislativa per quanto concerne il regime dei suoli. Oggi siamo in una situazione intollerabile, tanto che ai comuni e agli enti pubblici è assolutamente impossibile gestire in modo serio e programmato il territorio, non è loro consentito dare esecuzione ai programmi, purtroppo modesti, di edilizia pubblica, con inevitabili ripercussioni e ricadute negative sulla finanza pubblica. Se dovessimo valutare in costi reali la portata del vuoto legislativo che si è creato con la sentenza n. 5 del 1980 della Corte costituzionale, riconfermata nel luglio del 1983, con sentenza n. 223, ci troveremmo con tutta probabilità di fronte a cifre mostruose. Ma di questo non ci si occupa ed è per questo che noi, nella nostra mozione, invitiamo il Governo — senza riconoscergli nessuna delega, sia chiaro — a presentare in Parlamento delle concrete proposte. È una materia di competenza del potere legislativo e per questo motivo alla parte della mozione presentata dai partiti di maggioranza in cui si chiede che sia il Governo, sulla base di una legge delega, a decidere, noi abbiamo proposto un emendamento convinti che il Governo sia tenuto a presentarsi al Parlamento con una sua proposta, sulla quale le forze politiche si misureranno e prenderanno posizione.

Occorrono soluzioni urgenti, che non siano quelle solite collocate nella logica del provvedimento tampone, e che in un quadro razionale e politicamente avanzato siano in grado di avviare un complesso organico e serio di provvedimenti. Occorre produrre per tutto il settore dell'urbanistica e della casa norme che diano certezza al cittadino ed al pubblico amministratore; occorre, inoltre, introdurre, nella politica della casa misure di effettiva equità.

La situazione, dicevo prima, è per molti versi drammatica: è drammatica la situazione dei senza casa, è drammatica la situazione di incertezza in cui vivono gli sfrattati che continuamente sono tenuti a leggersi i giornali per capire se potranno

contare per alcuni mesi ancora sulla disponibilità dell'alloggio. Drammatica è anche la situazione di molti piccoli proprietari che non possono, proprio a seguito della proroga degli sfratti, poter avere la disponibilità, anche quando questa è sacrosanta, del proprio appartamento. È il diritto di alloggio che noi rivendichiamo per i cittadini; questa è una misura di fondo che va soddisfatta se vogliamo considerarci società civile e progredita. L'attuale situazione è, quindi, inaccettabile, ed è inaccettabile anche il tentare di farvi fronte con soluzioni prive di respiro, di basso profilo.

Mi sia consentito fare un'altra considerazione. L'opinione pubblica nazionale, i milioni di cittadini che quotidianamente vivono il problema della casa devono sapere, e sapranno, perchè glielo diremo noi anche come partito, che di fronte a queste questioni, così drammatiche, le forze politiche di maggioranza tendono a sfuggire, a defilarsi e a trovare stratagemmi che consentano loro di tirare avanti senza affrontare alla radice le questioni. Riteniamo tutto questo profondamente negativo, anche se comprendiamo le difficoltà che esistono per alcune forze politiche, chiamate ad affrontare i nodi del « problema casa » e le proprie contraddizioni interne. Penso, in modo particolare anche se nessuno dei suoi rappresentanti è in Aula, alla Democrazia cristiana: la sua incapacità di governare si è aggravata dopo il non lusinghiero voto del giugno scorso ed è incapace, ormai, di trovare una propria identità sulle grandi questioni. Abbiamo di fronte una compagine in cui sempre più a fatica convivono diverse tendenze ed opinioni, ma non sarà sempre possibile continuare in questo modo; prima o poi il momento delle decisioni arriverà, deve arrivare.

Capisco i problemi del Partito liberale che deve accingersi, su un terreno scivoloso ed incerto, a prendere decisioni importanti. Affermavo prima che i nodi sono soprattutto politici, non sono solo questioni giuridiche quelle che siamo chiamati a risolvere. Capisco molto meno — e mi rivolgo in particolare al rappresentante del Partito socialista italiano e al rappresen-

tante del Partito socialista democratico italiano (quindi anche al signor Ministro) — le timidezze che si riscontrano nello schieramento progressista e riformista del nostro paese. Mi domando come sia pensabile e come sia possibile che, in un paese che ha un Governo presieduto dal segretario del Partito socialista italiano e che ha come Ministro dei lavori pubblici un autorevole rappresentante del Partito socialista democratico italiano, non si riesca, in queste condizioni, che definisco ottimali per una politica di effettiva riforma, a trovare delle risposte avanzate.

Rivolgendomi ancora una volta ai colleghi socialisti, voglio ricordare loro, mi sia consentito, e non è un atteggiamento strumentale, il grande patrimonio che il Partito socialista italiano su questo piano ha costruito in anni di elaborazione. La cultura urbanistica italiana che complessivamente, anche con le sue pecche ovviamente, è un grande patrimonio della sinistra, è in gran parte patrimonio del Partito socialista che in tale campo ha una grande tradizione.

Tradizione che si è consolidata, ed è cresciuta negli enti locali retti dalle sinistre nei quali minore è stata l'offesa arrecata al territorio, più corretto è stato l'uso del territorio inteso come risorsa, bene limitato e non riproducibile. Sono stati gli enti locali retti dalle sinistre quelli in cui meglio sono state introdotte discipline urbanistiche serie, razionali, pure se a volte caratterizzate da lacci e lacciuoli dettati dalla smania di perfezionismo.

Ma, ecco il punto, un Governo presieduto dal segretario del Partito socialista italiano e in cui il Ministro dei lavori pubblici è un autorevole esponente del Partito socialdemocratico italiano, può sfuggire a questa grande sfida di modernità e di socialità che è rappresentata dalla soluzione dei problemi della casa e del territorio?

È una grande contraddizione politica che il riformismo del nostro paese porta in sé, una contraddizione clamorosa. Perciò giustamente, il senatore Libertini ricordava che in Italia si verifica, tra i tanti fenomeni negativi, anche questo: forze di area socialista che sono spiazzate nei confronti delle

forze europee progressiste e di area socialdemocratica.

Occorre recuperare questo patrimonio di cultura, impedire che si continui ad arretrare; non si può sempre indietreggiare di fronte ai problemi, occorre avere il coraggio di affrontarli a viso aperto, scontrandosi e correndo il rischio anche di essere sconfitti. Certo quello della casa è un problema che va affrontato, ma siamo delusi per come ci si sta muovendo in questi giorni.

Mi riferisco più complessivamente al programma di Governo qui illustratoci dall'onorevole Craxi e agli atti successivi all'insediamento del Governo. Si tende a sfuggire dai grandi nodi, si tende a fare il gioco dei bussolotti. Abbiamo ascoltato ieri le relazioni dei Ministri del tesoro e del bilancio e non le condividiamo: a mio avviso, contenevano anche un'indisponente aria di sufficienza e soprattutto non hanno colto lo stato di grave difficoltà economica e sociale in cui versa il paese e i nodi di fondo, strutturali, che tale crisi ha determinato.

Ci troviamo di fronte ad un Governo che gioca, sulle grandi questioni, di rimessa, che non ha capacità progettuale. Basti pensare, per restare in argomento, al decreto-proroga degli sfratti: una vecchia misura che scontenta tutti. Vi è poi — e questo è ancor più grave — il decreto sull'abusivismo. Signor Ministro, già il senatore Libertini ha definito scandaloso l'orientamento del Governo, nei confronti del quale già si è sollevata la più gran parte della cultura urbanistica del nostro paese, uomini di cultura e associazioni per la difesa dell'ambiente che si rendono conto delle drammatiche conseguenze che avrebbe l'indiscriminata sanatoria del saccheggio del territorio conseguente all'abusivismo edilizio.

Ma mi consenta anche un'altra considerazione; io sono sconcertato — e credo che questo sconcerto sia di molti altri colleghi — di fronte alla danza delle cifre che ha accompagnato l'iter formativo di questo provvedimento. Si è partiti, alcuni mesi or sono, da una valutazione secondo cui, a seguito della sanatoria dell'abusivismo, sarebbero entrati nelle casse dello Stato, se non ricordo male, dai 2.000 ai 3.000 miliar-

di; poi ho visto progressivamente dilatarsi questa cifra che è diventata di 5.000 miliardi e in seguito abbiamo letto, come cifra certa, quella di 6.000 miliardi, fino ad arrivare alla cifra attuale di 8-9 miliardi.

NICOLAZZI, *ministro dei lavori pubblici*. Vuol dire 8.000-9.000 miliardi...

LOTTI. Certo 8.000-9.000 miliardi. La ringrazio: mi ero sbagliato; parlo già in lire pesanti ormai, caro Ministro, di fronte al tasso di inflazione e alla continua perdita di capacità di acquisto della nostra moneta.

A parte il fatto che non esistono strumenti per poter quantificare le entrate, già il senatore Libertini ha dimostrato come sia impossibile, in questo momento, stabilire quanto entrerà nelle casse dello Stato. Quindi, quanto meno, è auspicabile una maggiore prudenza nel quantificare queste cifre anche per non esporsi, come ricordavo prima, a questa danza che certamente non fa onore al nostro Governo.

Ma c'è qualcosa di più: è una logica perversa quella che ha ispirato il provvedimento. E qual'è questa logica? L'Italia è il paese dei furbi, è il paese nel quale le leggi si fanno per scherzo perchè tanto, prima o poi, arriverà un qualche condono che consentirà agli evasori fiscali una volta, ai palazzinari speculatori un'altra, ai mafiosi, forse, ricordava il collega Vecchi, un'altra ancora, di ripianare tutto e di azzerare la situazione.

Diventa, a questo punto, ridicolo, ingenuo forse, voi direte, parlare di Stato di diritto e di certezza del diritto: quale Stato di diritto, quale certezza del diritto quando il cittadino onesto viene sistematicamente punito per la sua lealtà di comportamento nei confronti dello Stato e quando, corrispondentemente, chi viola la legge puntualmente viene perdonato, viene addirittura riconosciuto come il furbo che, ancora una volta, ce l'ha fatta? E poi parliamo di solco profondo, che tende sempre più ad approfondirsi, tra il cittadino e le istituzioni, tra paese legale e paese reale; se si continuerà su questo piano, signor rappresentante del Governo, giorni bui si

prospetteranno per il nostro paese, perchè, quando viene meno il rapporto di fiducia tra Stato e paese reale, tra istituzioni e cittadini, viene meno il cemento su cui la stessa democrazia può reggere e guardare al suo futuro.

Condurremo quindi una dura battaglia contro la filosofia perversa che ispira questo provvedimento, sulla scorta delle considerazioni che prima — e non le ripeto — il collega Libertini ha già fatto: vale a dire la diversa considerazione in cui vanno tenuti l'abusivismo di necessità, quello minore e quello speculativo. E anche qui stiamo attenti a non riversare, collega Cartia, sugli altri le responsabilità del Governo. Certamente gli enti locali, molte regioni hanno delle grandi responsabilità per i ritardi con i quali, nella politica del territorio e della casa, si è operato. Quindi è un riscontro reale quello che lei ha fatto: però stiamo attenti a non far passare per vera la linea, peraltro subdolamente introdotta dalla mozione di maggioranza, secondo la quale i ritardi sarebbero sostanzialmente imputabili agli enti locali. Il problema vero è un altro e cioè quello dello snellimento delle procedure. Occorre cioè consentire agli enti locali di poter operare sulla base di normative che consentano effettivamente di risolvere in tempi sufficientemente rapidi i problemi. Pertanto occorre metter mano a questo groviglio di norme che appesantisce i processi amministrativi, che li rende di durata interminabile. Credo sia inutile qui richiamare alla vostra attenzione il dramma che quotidianamente vivono i sindaci italiani di tutti i comuni, grandi e piccoli, quando si trovano a dover fare i conti con una legislazione che è farraginosa, confusa, di incerta lettura ed interpretazione. Sono molti i sindaci che corrono il rischio, ogni giorno, di vedersi condannare da un qualsiasi pretore per aver ommesso una denuncia o non aver sufficientemente vigilato su fatti che non si riesce oggettivamente a controllare perchè mancano gli strumenti adatti e perchè la legge può essere interpretata e stiracchiata in modo diverso.

Da queste considerazioni deriva, con sviluppo logico, il comportamento del Gruppo dei senatori comunisti che partecipa a questo dibattito sulla casa con una scelta a monte già compiuta, quella della rappresentazione, presso questo ramo del Parlamento, di un insieme di norme e di provvedimenti che riteniamo urgenti e che chiederemo quanto prima vengano discussi presso l'ottava Commissione in modo da dare una risposta globale, complessiva al problema, in modo cioè da fornire una risposta ordinata, ispirata a logiche — come dicevo prima — di certezza, di equità, di vera modernità.

Noi comunisti incalzeremo su questo terreno al di là anche di come riusciremo a concludere questo dibattito che si è avviato con la presentazione della nostra mozione. Sappiamo che con noi abbiamo schierato l'intero sistema delle autonomie locali comunque rette: gli stessi amministratori democristiani, liberali, repubblicani, socialisti e socialdemocratici, concordano su questa esigenza di risposte certe e giuste. Sappiamo anche che questo è un tema sul quale il Governo dovrà rispondere alla pubblica opinione. Già oggi chiediamo che il Governo e le forze politiche di maggioranza diano risposte agli interrogativi, alle proposte, alle sollecitazioni che sono contenute nella mozione che abbiamo presentato e nei nostri emendamenti alla mozione di maggioranza. Non è possibile sfuggire a queste scadenze. Non so, ripeto come questo dibattito si concluderà, in ogni caso esso lascerà un segno e noi parlamentari comunisti ci batteremo perchè questo segno sia il più profondo possibile e sia soprattutto volto a risolvere positivamente e in avanti la situazione del Paese. (*Applausi dall'estrema sinistra*).

PRESIDENTE. È iscritto a parlare il senatore Pagani Maurizio. Ne ha facoltà.

PAGANI MAURIZIO. Signor Presidente, signor Ministro, onorevoli colleghi, le diverse mozioni che abbiamo in discussione in questa tornata evidentemente non possono che riproporre in quest'Aula l'univer-

so dei problemi che investono il settore. Il rischio è quello — come giustamente in altre sedi sosteneva il collega Padula — di fare un'antologia di questi problemi, senza venire al succo, al concreto, al nodo del problema che oggi dobbiamo riprendere.

È giusto che sia così nè poteva essere diversamente, ma proprio questo motivo ha comportato, da parte del nostro Gruppo, una certa perplessità nell'affrontare, in questo momento e in questa sede, cioè in Aula, tutto il problema nella sua universalità. Infatti, è tempo di operatività e non è tempo, a nostro avviso, delle schematizzazioni ideologiche che ci sembra appunto emergano da queste discussioni e particolarmente dagli interventi dei colleghi comunisti a partire da quello del senatore Libertini il quale, all'inizio del suo intervento, si riproponeva di fare un confronto e non accademia, ma che ci pare invece abbia fatto molta accademia e poco confronto e soprattutto confronto reale.

Sarebbe interessante, anche se lungo e non possibile in questa sede, confrontare, al di là delle indicazioni, le argomentazioni reali che sono state portate qui. Se confrontassimo le argomentazioni reali delle varie mozioni, credo che non ci troveremmo poi così discosti come sembra dagli interventi precedenti.

Emerge da questo dibattito uno scenario della nostra situazione edilizia che è addirittura apocalittico. Sembrerebbe da taluni interventi dei senatori comunisti che addirittura siamo degli accampati e che l'Italia sia un paese di tendopoli, mentre questo non mi sembra sia vero. Riteniamo infatti che, anche se non molto, qualcosa in Italia, negli ultimi anni, è stato fatto e più precisamente dal 1978, da quando cioè alcuni lacci e laccioli, come il collega Lotti ricordava, hanno incominciato ad essere sciolti. Questi lacci hanno avuto una grande importanza nel portarci nella condizione in cui ci troviamo e di questi lacci e laccioli credo che tutte le forze politiche, in questo Parlamento, abbiano la loro responsabilità. Pensiamo quindi che sia stato fatto qualcosa e che il programma governativo che non è ancora entrato in attuazio-



ne, ma di cui cominciamo a vedere alcuni provvedimenti, sia da rispettare e, a nostro parere, dia sufficienti garanzie. Teniamo pertanto presente che nel settore della casa non si parte da zero. Vorrei citare qui qualche argomentazione in base alla quale si può confermare questa tesi: con la legge n. 25 e ancora con la legge n. 94, siamo passati da un regime che era indubbiamente punitivo e vincolistico, così come è stato ricordato, ad un regime che contiene alcuni stimoli per il rilancio delle costruzioni.

La massa di finanziamenti pubblici che oggi è disponibile, unitamente a quelli che possono essere resi disponibili nell'ambito dell'iniziativa privata, sarebbe di per sé sufficiente a soddisfare talune esigenze, almeno quelle più pressanti, ove si riuscisse a mandare a regime e qualora fossero apportati gli opportuni aggiustamenti alle destinazioni e ai finanziamenti.

Va poi sottolineato positivamente il fatto che i finanziamenti oggi non sono più distribuiti a pioggia, così come avveniva in periodi ancora recenti, ma tendono ad articolarsi sul territorio in rapporto alla articolazione delle esigenze che alcune aree, come quelle metropolitane o a forte tensione abitativa, presentano. Con la legge n. 94, per la prima volta nel nostro paese si è avvertita l'esigenza di prendere in considerazione un consistente programma di sperimentazione teso a migliorare la qualità degli insediamenti, la qualità delle costruzioni e delle tipologie e a ridurre i costi affrontando quindi quel problema che il senatore Libertini indicava come il problema di fondo per evitare quella che lui definiva la divaricazione strutturale tra la domanda e l'offerta. Ciò è stato sostenuto proprio dal senatore Libertini. Non si può accusare il Governo di essere stato insensibile quando ha predisposto quel programma, che ci auguriamo arrivi presto a regime, che tende ad affrontare il problema nella sua radice.

Sempre con la legge n. 94 è stato proposto ed attuato lo snellimento procedurale; esso non è sufficiente, siamo tutti d'accordo. Non possiamo però non ribadire qui, e con facoltà di prova, che le maggiori re-

sistenze all'attuazione della legge n. 94 sono proprio venute dagli enti locali che hanno visto, con questo sistema, e qui non si fa questione di parte, mettere in forse un sistema di potere e di discrezionalità di cui troppo spesso gli enti locali si sono giovati. Infine vorrei citare alcuni strumenti che sono stati introdotti proprio con le nuove leggi — parlo sempre delle leggi n. 25 e n. 94 — e mi riferisco al ricorso diretto al mercato da parte dei comuni, specie nelle grandi aree urbane, per l'acquisizione di appartamenti per far fronte alle esigenze più immediate e al « buono casa » che ha avuto, nelle regioni dove è stato correttamente applicato, un buon successo e di cui chiederemo certamente il rifinanziamento. Queste sono iniziative già adottate che non risolvono certamente il problema della casa, ma che hanno dato senz'altro una svolta in questo settore.

Mentre da un lato si cercava di andare verso uno snellimento e si cercavano stimoli alla soluzione del problema, sono purtroppo intervenuti fatti nuovi e non nuovi, ma comunque ostativi. Non possiamo certo non ricordare le sentenze della Corte costituzionale (di cui a proposito o a sproposito si è parlato questa mattina), il permanere di una normativa di equo canone, che è comunque un fatto che rende inadeguata e dannosa la disponibilità degli alloggi, ed infine il regime di fiscalità complesso e farraginoso che, anche in questo caso, scoraggia l'acquisizione e la mobilità della proprietà immobiliare.

Infine, e questo non dipende dalla legge, ma da fattori economici, dobbiamo rilevare la crescente impossibilità economica di fasce sempre maggiori di cittadini di accedere, con i soli propri mezzi, al bene casa. A queste difficoltà, ovviamente, potremmo aggiungerne altre, ma il discorso si farebbe troppo lungo, oppure ricadrebbe in quella genericità che ci siamo proposti di evitare. Trascuriamo quindi di ripetere argomenti già sviluppati nelle mozioni o già esposti questa mattina in quest'Aula.

Facciamo presente che ci associamo alla mozione presentata dalla maggioranza governativa rifiutando in modo categorico la



identificazione della mozione di maggioranza con la mozione della conservazione, contrapposta alla mozione comunista del progresso, perchè tale contrapposizione non esiste ed è un argomento che artificiosamente, a mio avviso, il senatore Libertini ha voluto introdurre nel dibattito e che ci porta molto lontano da quella soluzione unitaria che anche noi cerchiamo ed auspichiamo.

Venendo al concreto, vorremmo sottolineare in questa sede due argomenti che riteniamo di sottoporre all'attenzione del Governo, in quanto assumono un'importanza sempre maggiore: ci riferiamo alla mobilità sociale e alla divaricazione a forbice che vi è tra il costo della casa e il reddito dei cittadini. Il primo aspetto, quello della mobilità, è positivo, in quanto connotato ad ogni società industriale avanzata, e si evidenzia, trasformandosi in fattore negativo, nei momenti di crisi come quello che stiamo vivendo. La non disponibilità e i costi inaccessibili degli alloggi in affitto rendono questo problema addirittura insolubile e rendono difficile lo spostamento dei lavoratori, anche se questo è legato a fattori di ristrutturazione industriale e di mobilità del lavoro. Diciamo pure che a questi spostamenti, laddove avvengono per cause di forza maggiore, sono legati dei costi sociali e familiari che rendono ancora peggiore la situazione già precaria della nostra società e di questi lavoratori in particolare.

Ieri abbiamo sentito su questo problema il senatore Spano, a nome del Gruppo socialista, proporre addirittura un piano della mobilità. Noi riprendiamo questa definizione, che ci sembra anche suggestiva, e la riproponiamo al Governo perchè effettivamente, nei prossimi provvedimenti legislativi, dia un rilievo sempre maggiore a questo problema e quindi preveda una maggiore disponibilità di alloggi di edilizia residenziale pubblica e privata in affitto. Questo infatti, a nostro parere, è il significato del piano della mobilità.

Perchè privilegiamo questo tipo di disponibilità in affitto? Perchè l'accesso alla proprietà nelle diverse forme in cui può essere configurato è un tipo di provvedimento che

richiede tempi lunghi e noi pensiamo che esso debba essere rivisto in taluni suoi aspetti. Taluni elementi di questo piano della mobilità riteniamo che possano essere già individuati ed indicati: riteniamo, ad esempio, che in tema di edilizia residenziale pubblica sia necessario verificare attentamente le difficoltà esistenti nel campo dell'edilizia agevolata, i cui interventi, signor Ministro, non danno i risultati sperati sia in termini di costi che in termini di tempi di esecuzione. Per di più si sta ampliando un fenomeno strano: di questa edilizia agevolata beneficiano fasce di cittadini che, opportunamente mascherate e favorite da un sistema fiscale non sempre trasparente, in realtà non avrebbero diritto ad usufruirne. In questo modo accade che lo Stato spende dei soldi a favore di categorie di cittadini che potrebbero risolvere in altro modo il problema della casa: così si distorcono le finalità della legge. Da questa verifica sul funzionamento dell'edilizia agevolata potrebbe emergere anche l'opportunità di destinare nell'ambito dei finanziamenti esistenti una maggiore quota alla edilizia residenziale pubblica (intendo l'edilizia sovvenzionata, cioè quella statale), se necessario ricorrendo anche ad una maggiore acquisizione diretta sul mercato.

In tema di disponibilità in affitto per la edilizia privata — questo è stato già detto da tutti e noi lo ripetiamo *pro memoria* — occorre sbloccare al più presto la normativa dell'equo canone per attuare la flessibilità delle locazioni, di cui si è parlato anche nel programma governativo e che può essere attuata temperando esigenze di remuneratività e disponibilità del bene da parte del proprietario con adeguate garanzie e certezze per l'affittuario. Vorremmo fare una notazione collaterale abbastanza importante: in tema di reperimento di alloggi immediatamente disponibili in affitto raccomandiamo una precisa e puntuale indagine e verifica delle condizioni di fruizione e di effettiva occupazione degli alloggi IACP e dell'edilizia residenziale statale in generale, dato che purtroppo si verificano spesso casi di sottutilizzazione o addirittura di non occupazione di questi al-

loggi. Credo che una severa verifica in questo campo potrebbe portare a risultati concreti.

Per quanto riguarda l'accesso alla proprietà della casa dobbiamo registrare che l'aumento dei costi di costruzione in misura maggiore di quello medio della vita tende a ridurre, se non in taluni casi a vanificare, i benefici dell'edilizia agevolata. I meccanismi che portano a questo risultato sono diversi, ma comunque sono sempre legati alla lunghezza dei tempi amministrativi più che dei tempi tecnici e quindi alla incidenza della revisione prezzi. Allora può accadere, come talvolta accade, che i prezzi di libero mercato siano più convenienti, dei costi a consuntivo dell'edilizia agevolata se non addirittura di quella convenzionata.

**LIBERTINI.** Per quella convenzionata accade normalmente. È necessario prendere misure in proposito oltre che riflettere. È necessario rivedere i prezzi.

**PAGANI MAURIZIO.** Sono assolutamente d'accordo con il senatore Libertini. L'inflazione, da parte sua, emargina fasce sempre maggiori di cittadini dalla possibilità di accesso all'edilizia agevolata: lo abbiamo già detto e lo ripetiamo qui. Non crediamo che una famiglia che abbia 9 milioni di reddito, sia pure calcolato al netto delle detrazioni, possa assumersi l'onere di rate di mutuo dell'ordine di 3 milioni solo per la parte agevolata, al quale dovrebbero poi aggiungersi tutti gli oneri diretti o la disponibilità diretta del capitale. Quindi certe fasce inferiori oggi sono di fatto escluse dalla possibilità di accesso alla casa. Questo avviene quando i redditi denunciati sono veritieri perchè molto spesso (lo dicevo prima e lo ripeto in questa occasione) sappiamo che l'edilizia agevolata viene fruita da fasce di cittadini che, pur essendo evasori fiscali, riescono ad avere la possibilità di accedere all'edilizia agevolata: questo è un aspetto di carattere più generale, che tuttavia va approfondito.

Questa progressiva emarginazione dei cittadini dall'edilizia agevolata si verifica non solo per le fasce più basse ma anche per quelle più alte, che una volta si poteva pen-

sare che potessero accedere alla casa con modeste agevolazioni, ma che oggi invece, a causa dell'inflazione, sono escluse da questa possibilità.

Da queste osservazioni riteniamo che possano emergere raccomandazioni per il Governo. La prima è quello di aumentare, rispetto alle previsioni, la disponibilità di alloggi residenziali, pubblici e privati, in affitto per far fronte, da un lato, alle esigenze della mobilità e dall'altro per far sì che le fasce dei cittadini a reddito più basso, che si trovano — come dicevo — emarginati rispetto alla possibilità di accesso alla casa in proprietà, abbiamo almeno la possibilità della casa in affitto.

In questa logica si può operare con manovre di finanziamenti e di equo canone. Si può rivedere il sistema delle fasce di reddito e delle quote di agevolazione onde permettere un maggiore e più utile accesso alla casa da parte dei cittadini. Si può incrementare, ai fini della disponibilità in affitto, nell'ambito degli stessi finanziamenti esistenti — ed è la proposta che ho già fatto — la quota destinata all'edilizia sovvenzionata, anche a scapito di quella agevolata, intervenendo anche direttamente con acquisti sul mercato. È inoltre importante rifinanziare per il 1984 il buono-casa che tanto successo sta ottenendo laddove viene opportunamente utilizzato.

Da ultimo, pur nell'inevitabile frammentarietà delle indicazioni in rapporto alla vastità della materia, vorremmo rivolgere al Governo un'altra raccomandazione, cioè quella di iniziare con grande incisività e attenzione il programma di delegificazione del settore, con l'obiettivo di arrivare infine ad un testo unico delle leggi sulla casa. Naturalmente non sottovalutiamo la questione, sappiamo che è un'impresa ardua che nel caos che si è creato diventa per alcuni versi quasi impossibile; tuttavia bisogna avere coraggio e cercare di portarla avanti. Infatti, quando gli operatori avranno un quadro legislativo certo e definito, anche da questo potranno trarre un grande stimolo per i loro investimenti, da cui potrebbe venire un notevole aiuto alla soluzione del problema della casa. (*Applausi dal centro-sinistra*).

PRESIDENTE. È iscritto a parlare il senatore Visconti. Ne ha facoltà.

\* VISCONTI. Signor Presidente, onorevoli colleghi, credo che a questo punto del dibattito sia risultato sufficientemente chiaro che non è possibile intervenire nel settore della casa e del territorio in genere se non si adotta una politica organica che sappia incidere, anche modificandolo in parte, su tutto il complesso di leggi che sono oggi in vigore.

Si avverte infatti sempre più, e ritengo che i tempi lo richiedano, l'esigenza di intervenire con un programma globale nel settore della casa e del territorio. Tale esigenza è avvertita soprattutto nel Mezzogiorno d'Italia, dove le tensioni sono più acute per quanto riguarda il problema della casa in tutti i suoi aspetti e soprattutto per quanto riguarda l'assetto del territorio. Ci si chiede quindi come fronteggiare e come incidere profondamente su quel fenomeno di massa che rileviamo nel Mezzogiorno d'Italia, soprattutto nelle aree urbane: il fenomeno dell'abusivismo. È su questo complesso di problemi che vorrei soffermare la mia attenzione. Ci troviamo di fronte ad aree metropolitane cresciute in maniera estremamente sbagliata, disegnate soprattutto dalla speculazione privata; ed oggi c'è un decreto che forse ridisegnerà queste nostre città, ma ancora una volta in maniera sbagliata, compromettendo nel futuro qualsiasi intervento qualitativo che ci permetta di recuperare in maniera razionale, possibile, vivibile gli agglomerati urbani esistenti, che però non hanno forza e struttura di città.

L'abusivismo sanato in maniera così indiscriminata comprometterà nell'avvenire l'intervento in queste aree, che effettivamente potrebbero essere fornite almeno di urbanizzazione primaria, in quanto non ci permetterà di recuperare quello che forse è ancora più necessario, cioè lo *standard* urbanistico che si riferisce alle urbanizzazioni secondarie. Penso a tutta l'area urbana napoletana, penso anche alla parte delle subaree metropolitane a partire dalla fascia dell'agro nocerino-sarnese a scendere in

giù dove ci troviamo di fronte a brandelli di città, che però sono in realtà dei semplici agglomerati che avrebbero bisogno di interventi qualitativi in grado di incidere profondamente nel senso di ricollegare il vecchio nucleo dei centri esistenti alle periferie urbane e suburbane che si sono costituite. Si tratta innanzitutto di favorire un disegno che riorganizzi completamente il territorio di queste aree urbane, andando al di là dei confini comunali dei capoluoghi di provincia, e che possa far ritenere in maniera più razionale e vivibile le strutture urbane del Mezzogiorno.

Tutto questo pone la necessità di discriminare all'interno della vasta area dell'abusivismo ciò che si è verificato nelle nostre zone. Ma si tratta anche di intervenire presto con un regime dei suoli che, separando il diritto della edificazione da quello della proprietà, consenta ai comuni di intervenire anche in queste fasce degradate per recuperare *standards* di cui abbiamo assolutamente bisogno al fine di riportare a livelli accettabili i nostri agglomerati urbani. Non occorrono certo provvedimenti a spezzoni: ci vogliono provvedimenti che siano tra loro coordinati.

Penso, per esempio, a che cosa può avvenire intervenendo con una sanatoria nelle nostre zone dove l'abusivismo si è verificato in maniera dilagante non solo nelle aree urbane ma anche nella periferia extraurbana, minacciando e compromettendo forse per sempre aree di elevato pregio ambientale, archeologico. Ma anche all'interno di queste fasce bisognerebbe distinguere ancora una volta l'abusivismo dettato dal bisogno da quello suggerito dalla volontà di speculare. Questo richiederebbe apertamenti di aree all'esterno di tali zone entro cui ricollocare case costruite dietro la spinta del bisogno, ma che andrebbero eliminate nell'interesse generale, per salvaguardare un bene che va certamente al di là di un bene molto più ristretto e che appartiene a una fascia, ancorché meno abbiente, della nostra società.

È necessario però un coordinamento tra i vari tipi di intervento che si vanno a proporre: non si può procedere a spezzoni. Oc-

corre altresì uno snellimento di tutte le procedure urbanistiche: non si può far carico ai comuni di certe carenze che si riscontrano. Bisogna vedere come stimolare gli enti locali che su diversa scala intervengono nel sistema della pianificazione italiana, il che significa stimolare la regione a darsi degli orientamenti di carattere generale almeno per zone omogenee, a cui possono fare riferimento, quindi, i comuni che successivamente provvederanno a fornire gli strumenti attuativi. Non credo che sia particolarmente efficace la politica dei commissariamenti, che vanno attuando in questo momento le nostre regioni, soprattutto quelle meridionali, perchè lo stesso commissario *ad acta* non avrà riferimenti di scala per quanto riguarda la strumentazione necessaria che oggi manca nei nostri comuni. Siamo ancora ai regolamenti edilizi, e alcuni comuni che hanno particolare pregio ambientale ed archeologico — penso ad esempio a Paestum — hanno regolamenti edilizi con programma di fabbricazione senza avere però strumenti più efficaci, quali appunto i piani regolatori.

Tutto questo richiede un intervento che sia veramente organico, perchè si proceda nell'immediato a vedere come riformare la legge dei suoli in maniera più idonea, come giungere allo snellimento di tutte le procedure oggi estremamente defatiganti della nostra legislazione, come effettivamente proporre e operare una sanatoria dell'abusivismo, senza che si comprometta, soprattutto con l'ultimo provvedimento, la possibilità nel futuro di ridisegnare in maniera più razionale le nostre città meridionali. (*Applausi dall'estrema sinistra*).

PRESIDENTE. Rinvio il seguito della discussione alla prossima seduta.

Il Senato tornerà a riunirsi in seduta pubblica oggi, alle ore 16,30, con l'ordine del giorno già stampato e distribuito.

La seduta è tolta (*ore 12,45*).

---

Dott. FRANCESCO CASABIANCA  
Consigliere preposto alla direzione del  
Servizio dei resoconti parlamentari