

Può essere evitata la paralisi edilizia

Con un chiaro impegno del governo - La crisi che minaccia il settore richiede interventi urgenti e straordinari - Imboccare con decisione la strada del rinnovamento tecnologico nell'ambito di una nuova politica della casa - A colloquio con Nedo Borciani, presidente della Associazione Cooperative di Produzione e Lavoro dell'Emilia-Romagna

Quanti si sono illusi, nei mesi scorsi, che il Paese fosse ormai in vista dell'uscita dal tunnel della crisi hanno dovuto amaramente scoprire che la situazione economica, già pesante, sta infatti ulteriormente aggravandosi: e di questo è infallibile termometro il settore dell'edilizia, il tradizionale volano di numerose altre attività economiche. Ormai da qualche anno l'edilizia perde colpi: dai 380.000 alloggi costruiti nel 1965 si è passati ai 300.000 del 1970, ai 237.000 del 1975, ai 184.000 del 1976, e infine ai 160.000 dell'anno in corso. Una progressione impressionante verso la paralisi, dalla quale non si discostano le previsioni per gli anni a venire.

Anzi, si teme il peggio. E nel quadro negativo c'è un ulteriore elemento preoccupante: il fatto, cioè, che gli alloggi costruiti negli ultimi anni sono in prevalenza costituiti da villette, seconde o terze case, abitazioni turistiche per i ceti più abbienti. Il che significa, di fatto, un blocco delle costruzioni destinate ai lavoratori, a fronte di una crescente richiesta, documentabile sia attraverso il formarsi di nuovi nuclei familiari, sia attraverso il moltiplicarsi di fenomeni di protesta sociale — non sempre giustificati, anche quando espliciti in forme non condivisibili come grandi e nelle piccole città. A questo si deve aggiungere, naturalmente, l'impoverimento del patrimonio abitativo esistente: da un lato per la fattura di alloggi tipo, funzionali ai nuclei e nelle campagne, dall'altro per l'affermarsi di una specie di «sciopero» delle locazioni, da cui discende l'impressionante numero di alloggi non utilizzati in attesa di migliori condizioni di mercato.

Tecnologia avanzata

Se tanta è la richiesta, allora, e se tanto forte è l'esigenza di combattere speculazioni in cui riciclano capitali, è necessario che piccoli proprietari strumenti di un mercato instabile, cosa impedisce un rilancio delle costruzioni nuove e un contemporaneo forte impegno di recupero ed al riassetto del patrimonio esistente? La risposta — suggerisce il compagno Nedo Borciani, presidente dell'Associazione regionale cooperative di produzione e lavoro dell'Emilia-Romagna — è duplice: da un lato la ormai traumatica assenza di un organico piano decennale per la casa, dall'altro il permanere di strutture produttive di vecchio tipo, funzionali al mercato tradizionale ma non certo adatte all'opportunità di introdurre, come oggi si impone, una tecnologia avanzata che consenta di ridurre costi e tempi di realizzazione.

Del primo aspetto della questione il nostro giornale si è occupato di recente anche con un colloquio tenuto col compagno Eugenio Peggio, presidente della commissione lavori pubblici della Camera. Il piano decennale della casa tarda, in sostanza, per le resistenze presenti all'interno dello stesso governo. Accade così che mentre le forze politiche democratiche, secondo quanto è stato deciso dall'accordo programmatico, lavorano per giungere ad un progetto organico ed unitario, dal governo escano sorprendenti proposte come quelle di progetti per i militari, i postelegrafonici, alcune aree del Mezzogiorno ciascuna disgiunta dall'altra, senza un filo conduttore che le unifici e fornisca validi punti di riferimento alle imprese del settore.

E' in questa sostanziale incapacità programmatica che si interiscono nuove spinte speculative, da parte soprattutto di imprese che negli ultimi anni hanno operato un «decentramento selvaggio» manovrando le leve del subappalto e del cottimismo per condizionare e ridurre all'impotenza le imprese di minori dimensioni.

I pericoli che a rilanciarsi siano in realtà i vecchi meccanismi, gli stessi che hanno portato all'attuale crisi, vengono anche da un'altra parte. E cioè dalla sempre più accentuata difficoltà degli Enti locali, moltissimi dei quali non sanno ancora come compilare il bilancio preventivo 1978 causa la mancanza di seri provvedimenti nazionali in fatto di finanza locale. In tali condizioni i Comuni sono chiamati dalla legge n. 10 sulla disciplina dell'uso dei suoli (legge che pure rappresenta un importante passo innanzi sulla via di una gestione democratica del territorio e dunque dell'edilizia) a stendere i piani triennali, soltanto all'interno dei quali potranno essere realizzate le nuove costruzioni. Se la difficoltà dei Comuni diviene — come da più parti si paventa — una vera e propria paralisi, per l'edilizia potrebbe profilarsi una Caporetto di proporzioni drammatiche: ed una conquista rischerebbe di tramutarsi in disfatta.

La concreta applicazione della legge 10, in effetti, rappresenta una grossa occasione

per il settore delle costruzioni: giacché ne viene un forte stimolo a modificare il modo stesso di essere dell'edilizia privata. L'introduzione della «convenzione», sia per le nuove realizzazioni che per il recupero dell'esistente, è un elemento dirompente rispetto alla vecchia logica che ha sempre trascurato la società a vantaggio di una esasperata «privatizzazione» di scelte riguardanti, di fatto, l'intera collettività. L'Ente locale, il costruttore, l'utente divengono con la convenzione soggetti attivi della scelta circa costi, tipologie, localizzazione e destinazione del «bene» casa.

A questa novità il movimento cooperativo ha mostrato di credere sino in fondo, miliziano per primo concreto realizzazioni in diverse località dell'Emilia-Romagna in collaborazione tra le Coop edificatrici e le Cooperative di abitazione, le quali ultime hanno organizzato l'utenza sollecitando i Comuni ad operare perché gli alloggi «convenzionali» divenissero una realtà. Si tratta di appartamenti a prezzo competitivo rispetto al tradizionale mercato (attorno alle 230.000 lire al metro quadrato) che hanno tra l'altro consentito di utilizzare a fini direttiamente produttivi parte del risparmio privato custodito improduttivamente nelle banche. E del resto anche gli istituti bancari si sono resi disponibili a praticare tassi di interesse accessibili per l'acensione del mutui.

Se l'atteggiamento positivo delle banche si estenderà alle Cooperative di produzione e lavoro potranno realizzare nella regione progetti già pronti per circa 4000 alloggi all'anno, secondo tipologie studiate insieme agli utenti nell'ottica di eliminazione dei costi superflui. Gli alloggi convenzionati — per i quali si stanno impegnando anche imprenditori privati — godono oltretutto dei vantaggi relativi ad un minor costo per le opere di urbanizzazione, grazie al diritto di superficie che comunque assicura all'utente la proprietà dell'appartamento per 99 anni raddoppiabili a richiesta.

Ciò che manca ancora è una chiara volontà politica da parte del governo perché si proceda con decisione su questa via. A subire maggiormente i ritardi di precise scelte programmatiche sono, in definitiva, proprio le imprese che al rinnovamento credono di più. Ed in primo luogo proprio le cooperative di produzione e lavoro, che l'Emilia-Romagna hanno previsto nel 1977 ben quaranta miliardi di investimenti per lo sviluppo della industrializzazione e l'introduzione di nuove tecnologie, mettendo insieme inoltrando un pacchetto di progetti tipo costruzione di case a prezzi concorrenziali.

Strutture produttive

Ma è nel Mezzogiorno che le conseguenze negative saranno sentire in modo più acuto. Perché minaccia di essere in parte vanificato lo sforzo in atto da parte del movimento cooperativo emiliano romagnolo in direzione della promozione di nuove strutture produttive nel Sud d'Italia. Il compagno Borciani ricorda che i Consorzi cooperativi di produzione e lavoro dell'Emilia-Romagna sono già presenti in modo attivo in Sicilia, Sardegna, Puglia, Lazio, Campania ed esistono progetti per la Basilicata, la Calabria, l'Abruzzo. I Consorzi hanno trasferito in quelle regioni parte delle proprie strutture tecniche al fine di prestare una qualificata assistenza alle cooperative sorte localmente; e nello stesso tempo operano per aggregare i lavoratori occupati nelle realizzazioni direttamente assunte, in modo che, dopo una opportuna fase di sperimentazione e di formazione di gruppi dirigenti e tecnici, nuove cooperative possano sorgere su solide basi.

E' in questo modo che è stata data vita a dieci cooperative di produzione e lavoro, le quali occupano complessivamente tremila lavoratori del Mezzogiorno nelle loro stesse zone di residenza.

La presenza di nuovi ostacoli a questo processo, al fattivo rapporto tra Nord e Sud, tra cooperative «forti» e nuove strutture in grado di assicurare occupazione e produzione, è un fatto dal significato politico ben evidente. E proprio per questo, attuando pienamente l'accordo programmatico tra i sei partiti, tali ostacoli vanno rapidamente rimossi.

Questo anche perché — come sottolinea Borciani — nell'impulso al rinnovamento delle strutture edilizie possa muoversi con più speditezza il processo di associazionismo tra le piccole e medie imprese private delle costruzioni, di modo che possa essere ipotizzato e concretamente costruito un proficuo rapporto di collaborazione con lo stesso movimento cooperativo, sollecitando nel contempo un nuovo modo di essere delle Partecipazioni statali anche in questo settore. R.O.S.

Consorzio Cooperative Costruzioni

Ecco come nascono le case di tipo nuovo

Cos'è l'edilizia «convenzionale» - Il Consorzio interprovinciale di Modena, Bologna e Ferrara dimostra nei fatti la possibilità di costruire alloggi a costi contenuti - Il rapporto tra utente, costruttore ed Ente locale - Positivo atteggiamento delle banche

Anche la casa può avere un prezzo «trasparente»: un prezzo finale, cioè, che l'utente possa conoscere in tutte le sue voci dal terreno ai materiali di costruzione, dal costo lavoro ai tassi di interesse, dalla progettazione alle opere di urbanizzazione e primi da sgradiato sorprese.

La trasparenza del prezzo della casa è tra le prerogative dell'edilizia convenzionata. La forma di edificazione che il Consorzio interprovinciale delle Cooperative di Costruzione di Modena, Bologna e Ferrara (158 cooperative associate, oltre tredicimila dipendenti) ha scelto di «lanciare» in collaborazione con le cooperative di abitazione che associano migliaia di aspiranti utenti della casa. Alloggi convenzionati stanno già sorgendo per utenze di Modena; il Consorzio ha vinto un appalto per costruirne a Bologna quasi trenta; altri realizzazioni si stanno approntando in Emilia-Romagna, con un programma triennale per duemila alloggi all'anno.

Cos'è dunque l'edilizia convenzionata, e perché questa scelta da parte del Consorzio? Cesare Rinaldi, consigliere delegato, ce lo spiega sottolineando come sia oggi necessario rispondere ad una forte domanda di abitazioni presenti nel Paese: e cogliere così l'occasione per il necessario rilancio del settore costruttivo.

La scelta del Consorzio a favore dell'edilizia convenzionata non è fatto contingente, ma legato ad una prospettiva di durata, nell'ambito di una complessiva azione politica e sociale perché al problema casa si diano risposte concrete e positive.

Ne sono componenti essenziali che può rispondere alle Cooperative di abitazione (le quali organizzano la utenza in termini anche di confronto culturale circa la nuova concezione dell'abitazione), il rapporto col potere pubblico locale la cui capacità di controllo sul territorio ed il suo uso deve crescere per sottrarre spazio alla speculazione; il processo di ammodernamento delle strutture produttive verso una sempre maggiore qualificazione tecnologica affinché possano essere abbassati i costi di costruzione e di gestione della casa.

Rinaldi sottolinea anche due altri aspetti dell'azione condotta dal Consorzio. Da un lato la sollecitazione rivolta alle altre organizzazioni produttive (artigiani e piccole imprese) perché, con un chiaro impulso associazionistico, anche i piccoli costruttori siano posti in grado di confrontarsi col potere pubblico, accedere alle forme convenzionate, dotarsi degli strumenti indispensabili alle realizzazioni di tipo nuovo ed a minor costo nelle aree PEEP. Dall'altro il rapporto coi progettisti della casa, chiamati a concepire l'abitazione in termini diversi dal passato, con contenuti culturali fun-

zionali alle esigenze degli utenti e tali da stimolare l'impiego di nuove tecnologie: è la strada su cui sono poste le prime cooperative di progettazione, e lo spazio è ampio anche per forze sino ad oggi rimasto vincolate a concetti da superare, legati ad un tipo di edilizia la cui crisi oggi è profonda e senza sbocchi in un Paese sempre più orientato a scelte a forte contenuto sociale.

Il quarto soggetto della operazione entra a questo punto: sono le banche, alle quali sono richiesti i mutui a tassi accessibili. Il sistema bancario — rileva Rinaldi — ha sin qui manifestato interesse e disponibilità ad una iniziativa che, in fondo, risponde in termini positivi alla crisi economica.

Se tutto fila abbastanza liscio in Emilia-Romagna, ove appunto le concrete realizzazioni sono già avviate, problemi si manifestano invece altrove, nelle zone in cui il Consorzio sta attualmente operando per promuovere la nascita ed il rafforzamento di nuove cooperative.

In Calabria, Campania, Lazio, Umbria, Friuli-Venezia Giulia, Trentino Alto Adige, Veneto non tutti i Comuni — anzi una minima parte — dispongono dei PEEP. La «piccola generale» degli Enti locali, dovuta al ritardo del governo in materia di finanza pubblica, rischia allora di paralizzare un'iniziativa che, in modo avanzato alle esigenze dei settori produttivi e degli stessi lavoratori, nonché del cittadino in cerca di abitazioni e soggetti perciò alla speculazione privata.

La scelta del Consorzio a favore dell'edilizia convenzionata non è fatto contingente, ma legato ad una prospettiva di durata, nell'ambito di una complessiva azione politica e sociale perché al problema casa si diano risposte concrete e positive.

Ne sono componenti essenziali che può rispondere alle Cooperative di abitazione (le quali organizzano la utenza in termini anche di confronto culturale circa la nuova concezione dell'abitazione), il rapporto col potere pubblico locale la cui capacità di controllo sul territorio ed il suo uso deve crescere per sottrarre spazio alla speculazione; il processo di ammodernamento delle strutture produttive verso una sempre maggiore qualificazione tecnologica affinché possano essere abbassati i costi di costruzione e di gestione della casa.

Rinaldi sottolinea anche due altri aspetti dell'azione condotta dal Consorzio. Da un lato la sollecitazione rivolta alle altre organizzazioni produttive (artigiani e piccole imprese) perché, con un chiaro impulso associazionistico, anche i piccoli costruttori siano posti in grado di confrontarsi col potere pubblico, accedere alle forme convenzionate, dotarsi degli strumenti indispensabili alle realizzazioni di tipo nuovo ed a minor costo nelle aree PEEP. Dall'altro il rapporto coi progettisti della casa, chiamati a concepire l'abitazione in termini diversi dal passato, con contenuti culturali fun-

zionali alle esigenze degli utenti e tali da stimolare l'impiego di nuove tecnologie: è la strada su cui sono poste le prime cooperative di progettazione, e lo spazio è ampio anche per forze sino ad oggi rimasto vincolate a concetti da superare, legati ad un tipo di edilizia la cui crisi oggi è profonda e senza sbocchi in un Paese sempre più orientato a scelte a forte contenuto sociale.

Il quarto soggetto della operazione entra a questo punto: sono le banche, alle quali sono richiesti i mutui a tassi accessibili. Il sistema bancario — rileva Rinaldi — ha sin qui manifestato interesse e disponibilità ad una iniziativa che, in fondo, risponde in termini positivi alla crisi economica.

Se tutto fila abbastanza liscio in Emilia-Romagna, ove appunto le concrete realizzazioni sono già avviate, problemi si manifestano invece altrove, nelle zone in cui il Consorzio sta attualmente operando per promuovere la nascita ed il rafforzamento di nuove cooperative.

In questo stesso senso, spezzare l'unico dell'intervento attraverso lo «scorporo» di alcune lavorazioni affini è decisamente sconsigliabile per le difficoltà che ciò sicuramente comporta nella organizzazione e nella esecuzione dei lavori, e per le stesse difficoltà di gestione separata dei lavori, oltre a determinare una confusione di responsabilità che la presenza continua degli inquilini rende più drammatica.

Risanamento centri storici e «case-parcheggio» per residenze temporanee

L'esperienza fatta dalle Cooperative associate nel Consorzio Provinciale delle Cooperative di Produzione Lavoro e Trasporto di Bologna nella attuazione di larga parte del programma di risanamento dell'IACP di Bologna (un totale di 725 alloggi per circa 4 miliardi) rappresenta indubbiamente un riferimento di particolare validità nel settore della ristrutturazione su vasta scala del patrimonio edilizio esistente.

Una particolare interesse riveste l'analisi degli aspetti esecutivi soprattutto quando si consideri la profonda differenza con l'organizzazione produttiva cui si ricorre nelle nuove costruzioni.

Ciò vale in special modo trattandosi di un'opera di recupero di notevoli proporzioni ed effettuata attraverso un forte impegno finanziario, per l'esecuzione della quale è stata utilizzata una struttura imprenditoriale di vaste dimensioni e dotata di strumenti finalizzati ad una costante evoluzione organizzativa rispetto ai metodi tradizionali della gestione dei cantieri.

Non vi è dubbio infatti che una strada con queste caratteristiche sia in grado di affrontare questi tipi di esecuzione, che sono chiamate ad assolvere le Cooperative di abitazione (le quali organizzano la utenza in termini anche di confronto culturale circa la nuova concezione dell'abitazione), il rapporto col potere pubblico locale la cui capacità di controllo sul territorio ed il suo uso deve crescere per sottrarre spazio alla speculazione; il processo di ammodernamento delle strutture produttive verso una sempre maggiore qualificazione tecnologica affinché possano essere abbassati i costi di costruzione e di gestione della casa.

Rinaldi sottolinea anche due altri aspetti dell'azione condotta dal Consorzio. Da un lato la sollecitazione rivolta alle altre organizzazioni produttive (artigiani e piccole imprese) perché, con un chiaro impulso associazionistico, anche i piccoli costruttori siano posti in grado di confrontarsi col potere pubblico, accedere alle forme convenzionate, dotarsi degli strumenti indispensabili alle realizzazioni di tipo nuovo ed a minor costo nelle aree PEEP. Dall'altro il rapporto coi progettisti della casa, chiamati a concepire l'abitazione in termini diversi dal passato, con contenuti culturali fun-

zionali alle esigenze degli utenti e tali da stimolare l'impiego di nuove tecnologie: è la strada su cui sono poste le prime cooperative di progettazione, e lo spazio è ampio anche per forze sino ad oggi rimasto vincolate a concetti da superare, legati ad un tipo di edilizia la cui crisi oggi è profonda e senza sbocchi in un Paese sempre più orientato a scelte a forte contenuto sociale.

Il quarto soggetto della operazione entra a questo punto: sono le banche, alle quali sono richiesti i mutui a tassi accessibili. Il sistema bancario — rileva Rinaldi — ha sin qui manifestato interesse e disponibilità ad una iniziativa che, in fondo, risponde in termini positivi alla crisi economica.

Se tutto fila abbastanza liscio in Emilia-Romagna, ove appunto le concrete realizzazioni sono già avviate, problemi si manifestano invece altrove, nelle zone in cui il Consorzio sta attualmente operando per promuovere la nascita ed il rafforzamento di nuove cooperative.



Sistema S3 nella edilizia della scuola

Nell'edilizia residenziale così come in quella scolastica, il Consorzio Cooperative costruzioni, nella sua opera di incentivazione dello sviluppo tecnologico delle Cooperative associate, ha predisposto, assieme a queste, studi e sperimentazioni atti a fornire gli strumenti per la creazione di un sempre più valido rapporto con gli Enti locali, attraverso la formulazione di proposte per la realizzazione di programmi di edilizia pubblica.

Il Sistema S3 ad elementi prefabbricati è stato studiato e sperimentato dal Consorzio per realizzare questa politica nel settore dell'edilizia scolastica.

La rapidità di montaggio, la notevole versatilità, l'impianto strutturale che non richiede interventi di grandi dimensioni, pur mantenendo la sua validità nei complessi e nei programmi di maggiore consistenza, sono le caratteristiche che permettono di intervenire con una tecnologia aggiornata anche nelle situazioni di carenza di quella programmazione degli interventi a medio e lungo termine che l'Ente locale riesce a realizzare assai di rado nel nostro Paese.

Il Sistema S3 può essere utilizzato per la realizzazione di opere di edilizia scolastica secondo progetti specificamente studiati da e per ciascuna singola Amministrazione, e può essere utilizzato sulla base dei modelli da noi predisposti e che possono anche essere variati a seconda delle necessità contingenti.

Ogni blocco è completo e indipendente dall'altro ottenendo così una maggior duttilità nel caso di utilizzazione successiva con tipologie differenti.

Le tipologie abitative sono state progettate per fornire ambienti confortevoli e di concezione moderna.

Gli spazi degli appartamenti consentono diverse disposizioni degli arredi per venire incontro ad esigenze e gusti differenti.

Consorzio Cooperative Costruzioni (dalla fusione dei consorzi cooperative di Produzione e Lavoro di Bologna, Modena e Ferrara) Bologna - Via E. Zaccanti, 14 - Tel. 51.10.24

CMB un'azienda con una grande tradizione che opera con sistemi e tecnologie avanzate

Coop. Inventori e braccianti - Carpi (MO)

Sede direzione e ammi.: CARPI (MO) - Via Carlo Marx, 101 - Tel. (059) 495.883 (12 linee)
Sede operativa decentrata: ROMA - Via Lorena il Magnifico, 140/3 - Tel. (06) 428.455
Sede operativa decentrata: MILANO - Piazza Argentina, 4 - Telefono (02) 20.41.624/92

edilizia civile

fognature acquee opere idrauliche gasdotti

edilizia prefabbricata

urbanizzazioni - lavori stradali e ferroviari

METALFORME

DI POPPI DOVILIO

MACCHINE E FORME METALLICHE PER LA PRODUZIONE DI PREFABBRICATI IN C.A.V. E C.A.P. SU NOSTRI BREVETTI E SISTEMI

MODENA: Viale Caduti sul Lavoro, 259 (Villaggio Indus. Modena Est) - Telef. (059) 361.293/370.005

CABINE ELETTRICHE PREFABBRICATE IN C.A.V. PREFABBRICATI

SANTERNO

Via B. Buozzi, 10 - IMOLA (BO) - Tel. (0542) 24.490 - 24.194

PISTONI IDRAULICI E GRU

C.A.M.A.

Coop. Opere Meccaniche Alfa

CASSELBOLOGNESE (Ravenna)

Via Emilia, 233 - Tel. (0546) 50.031 - Telex 55231

Costruzione GRU OLEODINAMICHE per AUTOCARRI e PISTONI OLEODINAMICI a semplice e doppio effetto