



# Come avere una buona casa che costi un po' di meno

Il programma del «Coop-casa Lombardia» per un migliore rapporto costo-qualità dell'abitazione 712 alloggi suddivisi in nove interventi a Milano e hinterland finanziati dalle leggi 166 e 492

L'approvazione della legge 457, il cosiddetto «Piano decennale per l'edilizia residenziale», ha segnato una importante svolta nella politica edilizia nel nostro Paese. Al di là di alcuni limiti ed alcune carenze ancora riscontrabili, dobbiamo prendere atto di quegli aspetti positivi determinanti che vengono proposti. Infatti la legge 457 superando una politica prevalentemente congiunturale del passato, fra l'altro caratterizzata dalla discontinuità dei flussi finanziari, apre ad una politica edilizia strutturale, con obiettivi di ampia portata da raggiungere nel medio e lungo periodo attraverso l'impiego programmato e finalizzato delle risorse pubbliche.

Siamo anche noi convinti che l'edilizia possa assumere, nell'attuale crisi economica, un ruolo trainante e che possa svolgere funzioni di volano per una più generale ripresa produttiva, in quanto poco consumatrice di importazione e quindi con minori riflessi sulla bilancia dei pagamenti.

Se si concorda sulle potenzialità dell'edilizia, sarà necessario, per far sì che queste possano esprimersi, creare un quadro ancor più efficace e che consenta di affrontare con maggiore incisività e rigore almeno due problemi determinanti: a) la produzione di case a basso costo, b) ricolleghere l'attività edilizia a quelle degli altri settori affinché gli investimenti che si stanno programmando producano effetti moltiplicatori più duraturi, giustificando così gli investimenti con danaro pubblico.

Anche se in termini ancora troppo generici questi sono indubbiamente gli obiettivi del «piano decennale» e seppure, per la mancanza di un «piano quadro» questo provvedimento non potrà agire contemporaneamente e proporzionalmente sugli obiettivi che il piano stesso vorrebbe porsi e cioè tutte le componenti del processo edilizio: finanziarie, procedurali, produttive e tecnico-normative.

Nel nostro campo di competenze specifiche, abbiamo formulato alcune proposte relative ai settori normativi e di produzione che sono state sperimentate nei più recenti programmi realizzati dal Consorzio Coop. Casa Lombardia.

Sicuramente la scelta ristretta a questi campi di intervento, avendo come unico risultato il contenimento dei costi di costruzione, porta a risultati parziali, in quanto operazioni di razionalizzazione tipolo-

gica e tecnologica nell'attuale mercato può portare al massimo ad un contenimento dei costi non superiore al 15-20%, mentre economie più sostanziose si potrebbero ottenere intervenendo nel settore finanziario, ed in particolare nel campo dell'intermediazione bancaria. Dobbiamo però tenere conto che essendo il costo di costruzione il costo di riferimento principale, ad esso sono collegati in modo percentuale tutti gli altri.

Riteniamo, proprio per la esperienza fatta che esiste la possibilità di contenere i costi, sia operando sugli attuali standards qualitativi e quantitativi, sia chiedendo alla struttura imprenditoriale di modificare, in tempi rapidi, la sua organizzazione per aumentare la produttività.

Non credo di scoprire niente di nuovo affermando che in Italia siamo riusciti finora a costruire le case più dispendiose di Europa e in generale siamo tutti disposti, di buon grado, a criticare gli attuali «modelli borghesi dell'abitare», salvo poi manifestare grandi timori ad introdurre qualsiasi innovazione.

E' vero che oggi si chiede venga definita una nuova normativa che sia a livello regionale, ma soprattutto sia una normativa esigibile e qualitativa ma è necessario che questo problema non venga risolto in maniera compiuta nel solo ambito di ricerche setto-

riali. Una nuova normativa sugli standards abitativi per rispettare le esigenze dell'utenza e le necessità della produzione deve essere impostata e verificata sul concreto dell'attività edilizia e deve contenere al suo interno forti elementi di stimolo all'applicazione, nella intera attività produttiva.

Infatti se con il «piano decennale» non si coglie anche l'occasione di attuare una graduale ma rapida conversione del processo edilizio che faccia largo affidamento alla utilizzazione in cantiere di componenti o sottosistemi provenienti da industrie a più alti coefficienti tecnici e produttivi, per modificare una struttura produttiva tradizionale ed arretrata, si perderebbe gran parte della validità di investimenti massicci, soprattutto nell'ottica di una nuova matrice intersettoriale che modificando completamente i suoi coefficienti tecnici possa investire direttamente, e con effetti moltiplicatori, anche a lungo termine, in altri settori come il meccanico, il chimico e dei trasporti.

Su questi obiettivi che dovranno divenire irrinunciabili sia per gli operatori del settore, sia per gli organismi governativi della programmazione, il Consorzio coop. casa Lombardia ha realizzato con i finanziamenti delle leggi 166 e 492 un programma di 9 cooperative per la realizzazione di 712 alloggi per un inve-

stimento complessivo di 11 miliardi e 325 milioni.

Il programma aveva appunto quale obiettivo principale quello di programmare gli interventi delle cooperative associate sulla base di una riorganizzazione dell'intero «processo edilizio» che, dall'analisi delle richieste dell'utenza, attraverso la conoscenza delle esigenze della produzione, portasse alla ottimizzazione del rapporto costi-qualità della casa. L'esigenza di una programmazione coordinata degli interventi nasce, inoltre, dal mutato quadro economico che rende indispensabile rispondere ai gravosi aumenti di costi con una politica tecnica più avanzata. La nostra attività si è quindi indirizzata verso una razionalizzazione della organizzazione del programma individuando i tempi e i modi più opportuni per le singole fasi, per far sì che fosse costata al massimo il divario crescente tra i costi di produzione e le capacità economiche dei soci, senza incidere sulla qualità e quantità della produzione. L'attuazione di questo programma ha altresì permesso di esaltare una delle caratteristiche più qualificanti del nostro movimento: la partecipazione dell'utenza alle scelte decisionali.

La nostra esperienza di rapporto continuo e diretto con la base ci insegna che affidare il ruolo di protagonista all'utente vuole dire, contemporaneamente, riconoscergli il diritto di cre-

scere, nella continua verifica dei suoi convincimenti, e permettergli un adeguato approfondimento delle sue conoscenze sulle scelte cui è chiamato a partecipare. Questo è avvenuto soprattutto fornendo all'utenza, non tanto e solo schemi grafici degli alloggi, ma una ampia gamma di informazioni, dirette ed indirette, che riguardano tutti gli aspetti del processo, mettendo in luce le interconnessioni fra le diverse fasi.

Attraverso questo processo, iniziato già nel 1971, si è potuti arrivare al programma, sia alla determinazione di tipologie abitative radicalmente diverse dal passato e che riducessero in maniera consistente lo spreco di superfici e non necessarie alla funzionalità dell'alloggio, sia alla scelta del cottaggio Tunisi come tecnologia primaria del 9 interventi.

A questo processo hanno partecipato e collaborato anche i tecnici delle imprese ed è giovato ad orientare o confermare le scelte tecnologiche primarie (Tunisi) e secondarie (componenti e sottosistemi a secco). Se ancora non è completa la verifica che il nostro consorzio sta facendo sul programma, possiamo, dai risultati ottenuti, affermare che il processo di questo genere, per le innovazioni che comportano, potranno provocare sicuramente tangibili economie nei tempi medi. Nei tempi brevi, invece, il dato positivo è che la collaborazione a tutte le fasi del processo edilizio tra utenza-progettisti-imprese è possibile ed è sicuramente vincente per la realizzazione degli obiettivi posti all'inizio del programma.

L'Associazione lombarda cooperative di abitazione in collaborazione con il Consorzio Coop-casa Lombardia ha predisposto in questi giorni il proprio programma triennale di intervento che, utilizzando le risorse messe a disposizione dalla legge «457» nonché risorse proprie, prevede un investimento di circa 200 miliardi. Sulla scorta delle nostre esperienze e delle nostre proposte intendiamo confrontarci con gli altri operatori del settore, con la Regione, gli Enti locali per determinare nuovi livelli e nuove proposte di collaborazione che consentano, a noi ed agli altri operatori interessati, di raggiungere concretamente quegli obiettivi che parrebbero nelle intenzioni di tutti.

MARIO ABBA  
Presidente del Consorzio Coop. Casa Lombardia

## Il programma Coop-casa Lombardia 1977-78

Cooperative del programma	9
Soci	11.169
Edifici	19
Alloggi	712
Vani	3.916
Metri quadrati netti	48.326
Metri cubi costruiti	175.811
Metri quadrati netti per alloggio (media)	67,873
Finanziamento ex legge 166 e 492	Lire 10.062.000.000
Autofinanziamento	Lire 1.263.000.000
<b>TOTALE</b>	<b>Lire 11.325.000.000</b>
Costo totale a metro quadro netto al 1-1-76	Lire 234.345

cooperativa nova  
via Tiburtina 770 Roma

EDILIZIA INDUSTRIALIZZATA  
STRUTTURE A TUNNEL  
PANNELLI E  
PRE-FABBRICATI

ST.R.I. Macchine per l'edilizia e pavimenti  
snc di TREVISI & C.  
MODENA - Via C. Menotti, 339 - Tel. (059) 313.191

baby vibratore a due velocità

betti piastrelle

VISITATECI AL PADIGLIONE « E » - STANDS 55-56

FONDERIE  
Cooperativa Fonditori  
S. R. L.  
STABILIMENTO E UFFICI: VIA ZARLATTI, 84  
TELEFONO 331.555 (quattro linee)  
MODENA

GHISE GRIGIE - GHISE LEGATE  
GHISE SFEROIDALI

consorzio regionale etruria

ASSEMBLEA GENERALE PUBBLICA  
DEL CONSORZIO REGIONALE ETRURIA

FIRENZE 20-21 OTTOBRE 1978  
AUDITORIUM DEL PALAZZO DEI CONGRESSI

Una assemblea aperta al confronto con le forze politiche, sociali ed economiche che operano nella Regione Toscana perché:

Il nuovo quadro normativo che si è definito a seguito del pacchetto di leggi recentemente approvato dal Parlamento, offre la possibilità di affrontare con efficacia il problema della casa.

La produzione deve tendere quindi a corrispondere alle nuove esigenze sociali, se vuole contribuire a risolvere un bisogno avvertito da sempre più vasti strati popolari e ad affrontare, attraverso il rilancio dell'edilizia, i nodi della crisi economica e dell'occupazione.

Rispetto a questo pacchetto riformatore occorre definire, da parte delle forze più innovative, un sistema di scelte che si inseriscano organicamente in questo quadro legislativo che contiene potenzialità di rinnovamento sia per la razionalizzazione dei sistemi costruttivi, sia per la moralizzazione del settore.

Un sistema di scelte tali da costituire un piano che fa riferimento a interlocutori che attraverso la chiarificazione dei propri ruoli tenda a eliminare i settorialismi e contribuisca a sviluppare un corretto rapporto tra produzione, utenza, gestione delle risorse.

Occorre stabilire qual è l'approccio all'industrializzazione che meglio si adatta al contesto socio-economico nazionale e regionale, riducendo al minimo il disagio che il processo di conversione dell'edilizia al metodo industriale potrebbe apportare agli operatori tradizionali: piccole e medie imprese, aziende di produzione, cooperative, manodopera non specializzata.

Presente al  
SAIE '78  
Area U14

5 proposte  
al SAIE '78

- Edilizia residenziale «convenzionata»  
Realizzazioni, tecniche costruttive e nuove tipologie
- Applicazioni della energia solare  
Acqua calda sanitaria, riscaldamento e condizionamento per l'edilizia scolastica, residenziale, industriale e zootecnica
- «Edifici industriali chiavi in mano»  
Per gli operatori del settore un servizio completo: consulenza, preventivazioni, costruzione
- Edilizia scolastica monopiano  
Nuova tecnica costruttiva e tipologie per la scuola dell'infanzia e dell'obbligo
- Edilizia per attrezzature terziarie  
QEE - Tecnica costruttiva ad elementi industrializzati e prefabbricati

CONSORZIO COOPERATIVE COSTRUZIONI

dalla fusione dei consorzi delle cooperative di produzione lavoro di Bologna, Modena e Ferrara

BOLOGNA - via E. Zaccari, 14  
tel. 051 511024 - 8 linee r.a.

MODENA - piazza della Cittadella, 34  
tel. 052 243074

FERRARA - piazza B. Ruzi, 2  
tel. 052 252525

ROMA - via Ponte Tomacelli, 1  
tel. 06 856955

NAPOLI - via De Gasperi, 55  
tel. 081 322723

PERUGIA - via Canali, 2  
tel. 075 7284173

UDINE - via Barroli, 6  
tel. 0432 292643 22171

Grandi opere pubbliche, edilizia industrializzata, prefabbricata, residenziale e scolastica, per l'industria, la zootecnia e le attività terziarie. Applicazioni dell'energia solare.