

## In Lombardia i programmatori hanno un valido braccio operativo

E' il Consorzio intercomunale, sorto per tradurre in pratica indirizzi e obiettivi nuovi e senza precedenti - L'assistenza tecnica toglie anche i piccoli Comuni in difficoltà

Nel primo biennio del piano decennale per la casa in Lombardia saranno investiti 370 miliardi. Di questi, 125 miliardi circa produrranno case nuove o risanate in 40 Comuni del Comprensorio milanese, un'area che fa centro sul capoluogo regionale, fortemente urbanizzata e dove la fame di case è particolarmente drammatica. In tutto 25.000 vani nuovi e 27,6 miliardi per il risanamento. Tutto il lavoro di assegnazione delle aree, per l'edilizia sovvenzionata che agevolata, e quello di convenzionamento con cooperative e privati viene fatto dal CIMEP, cioè dal Consorzio intercomunale milanese per l'edilizia popolare cui aderiscono 94 Comuni, Milano compreso.

«In questa occasione — sottolinea il Presidente del CIMEP, Enrico Pescatori — per l'importanza dell'investimento e la sua caratteristica di «piano», è risultato evidente il ruolo positivo del Consorzio come strumento per programmare l'uso delle risorse, nel nostro caso aree e miliardi, secondo gli obiettivi della pianificazione comprensoriale e secondari fabbisogni. Un'attività, come è metodo tradizionale del Consorzio, abbiamo elaborato il programma di interventi all'interno della nostra area

tenendo conto, appunto, delle necessità nel quadro di un riequilibrio del territorio. «Siamo intervenuti presso la Regione Lombardia, prima che fosse decisa l'assegnazione dei fondi, per sollecitare il rispetto di criteri obiettivi, contro ogni forma di polverizzazione degli investimenti. Questo nostro intervento non ha avuto tutto il successo che speravamo ma è comunque servito a porre la questione e a creare le premesse per più adeguate decisioni per gli investimenti del secondo biennio del piano decennale. Il fatto che sia il CIMEP, in pieno accordo naturalmente con i Comuni a sovrintendere ai programmi di investimento, consente anche di coinvolgere nello sforzo per produrre edilizia economica e popolare anche gli operatori privati, associati in cooperativa o imprese costruttrici. «Siamo convinti che il problema casa può essere affrontato proficuamente se si riesce a mobilitare tutte le risorse esistenti e a utilizzarle nel migliore dei modi. Per questo — dice il vicepresidente del CIMEP, Giuseppe Gatti — è impegno nostro prioritario offrire certezze agli operatori, assicurando l'assegnazione tempestiva di aree e riferimenti precisi per il convenzionamento. La Re-

gione deve fare la sua parte garantendo l'erogazione dei fondi e l'accesso al credito agevolato. Ora ci stiamo attrezzando perché Comuni, Istituti case popolari, cooperative, imprenditori privati possano valorizzare i fondi pubblici per edilizia speciale (case per postelegrafonici, dipendenti forze armate e delle FF.SS.) nonché i fondi CEE. Sono risorse, queste ultime, che ci vengono dall'Europa che non possiamo permetterci né di perdere né di usare al di fuori di un coordinamento degli interventi. Il tutto finalizzato a produrre edilizia economica e popolare. Un obiettivo che pare ovvio e invece al centro di un confronto serrato. E' difficile, infatti, per certi operatori entrare nell'ordine di idee che i fondi pubblici devono servire non per dare una casa migliore a chi può pagarsi il miglioramento ma per dare una casa dignitosa anche se modesta, a chi non ha e non è in grado di sopportare l'affitto del mercato libero, sia pure con equo canone. Questo non significa, naturalmente, che si respinga l'apporto del risparmio privato. Anzi, questo risparmio deve essere mobilitato e aiutato con mutui agevolati per produrre alloggi in proprie che rispondano

però alle caratteristiche di edilizia economica e popolare. Così come vanno incentivate iniziative di edilizia autofinanziata mobilitanti sempre risparmio privato e sostenute dal credito fondiario ordinario, per rispondere a domande di diverse fasce di utenza. Però in ogni caso alloggi di lusso o seconde case con le aree che sono state vincolate a edilizia popolare nei Comuni e con i fondi della collettività non devono essere costruite. In questa luce assume tutto l'importanza che ha il compito di assistenza tecnica che il Consorzio assume nei confronti soprattutto dei piccoli Comuni. Dice Giuliano Banfi, vicepresidente del CIMEP e coordinatore di questa particolare attività consortile: «I piccoli Comuni consorziati non potrebbero mai da soli far fronte alle complesse esigenze di una programmazione della politica della casa. Nel Consorzio trovano lo strumento per essere aiutati a districarsi nelle procedure tecniche e amministrative, spesso farraginose, dalle quali dipende, alla fine, l'attuazione o meno degli investimenti. Dal Consorzio vengono parametri omogenei, norme tecniche unificate che facilitano il dialogo con gli operatori. Il CIMEP, poi, è garanzia che nel Comprensorio

per quel che riguarda l'edilizia popolare, si fanno interventi strettamente coordinati con i programmi di attuazione dei piani regolatori nei singoli Comuni. La questione della inestricabile siva di norme e procedure in cui sono costretti a muoversi enti locali e operatori economici è diventata di scottante attualità. «Dobbiamo intervenire secondo precise scadenze fissate dalla legge regionale — osserva Pescatori — ma troppo spesso le procedure sono tali da far uscire i Comuni dai tempi rigidamente stabiliti con conseguenti maggiori costi e riduzione della capacità di investimento. Come CIMEP sentiamo l'esigenza di innovazioni legislative per snellire l'iter delle pratiche e anche per ridurre il contenzioso. Per procedere spedite, nel recupero dell'edilizia degradata, per esempio, si impone un provvedimento nazionale che, cogliendo gli aspetti positivi in proposito della legge 167 e della 457, dia ai Comuni un unico strumento. I settori d'intervento per il CIMEP, come si vede, non sono né pochi né di poco conto. Riscio a farvi fronte grazie allo spirito unitario con cui esso opera, che si possono già registrare in tal senso positivi risultati.

**CIMEP** - Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare.  
Anno di costituzione: 1965.  
Comuni promotori: Milano, Cinesello B., Monza, S. Donato M., Sesto S. Giovanni.  
Sede: Milano - Via Pirelli 30.  
Comuni aderenti: 94 Comuni dell'area metropolitana milanese e l'amministrazione provinciale.  
Popolazione: abitanti 3.180.000.  
Organi Rappresentativi:  
Assemblea: costituita dai Sindaci dei Comuni consorziati (o loro delegati scelti tra i Consiglieri Comunali) e dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale (o da un Consigliere Provinciale o suo delegato).  
Consiglio Direttivo: composto dal Presidente, da due Vice-Presidenti e da nove membri di cui due di diritto, designati rispettivamente dal Comune di Milano e dall'Amministrazione Provinciale, in quanto aderenti.  
Presidente: Enrico Pescatori (P.C.I.).  
Vice-Presidenti: Giuliano Banfi (P.S.I.) - Giuseppe Gatti (D.C.).  
Membri Consiglio Direttivo: Luigi Citterio (D.C.) - Enrico Frediani (P.C.I.) - Valentino Mejetta (P.C.I.) - Giovanna Mussi Jodì (P.S.I.) - Luigi Pauso (P.S.I.) - Ottorino Trabelli (P.S.D.I.) - Giovanni Villa (D.C.) - Edo Zanaboni (P.S.I.).  
Bilancio Preventivo 1978: Spese correnti L. 501.000.000 - Spese d'investimento L. 17.300.000.000.  
Quote associative: L. 100 per abitante.  
Dipendenti in servizio: 32.  
Scopo del Consorzio: Attuazione della legge 18-4-1962 n. 167 e sviluppo degli insediamenti urbani nel quadro delle linee programmatiche del Piano Territoriale Comprensoriale.  
Attività:  
Pianificazione: il piano consortile di Edilizia Popolare si configura come un piano aperto a successive fasi di evolu-

### IL CIMEP SI PRESENTA

## Il piano il suo territorio gli strumenti

zione e quindi elemento fondamentale per la programmazione dell'edilizia abitativa nell'area metropolitana milanese. Approvato nel 1971 dal Ministero dei Lavori Pubblici, il Piano si è venuto via via ampliando vincolando una quantità di aree tali da consentire la realizzazione di circa 430.000 vani e dei relativi servizi. Le aree vincolate sono distribuite in 400 lotti di cui 135 in Milano città per la realizzazione di circa 180.000 vani e 265 nei Comuni dell'area metropolitana dove possono essere realizzati gli altri 250.000 vani. Dei 400 lotti del Piano, circa 60 vincolano sia Milano città che nei Comuni dell'hinterland edifici per i quali sono previste operazioni di risanamento e ristrutturazione. Decisioni di utilizzo: fin dal 1972 il Consorzio si è dotato di un programma pluriennale di attuazione all'interno del quale sono state convogliate le risorse finanziarie, pubbliche e private, sia per la costruzione delle nuove case che per la realizzazione dei servizi pubblici. A questo proposito si evidenzia che dal 1972 ad oggi nel

l'area consortile sono stati utilizzati i seguenti finanziamenti pubblici:  
CER Casa 71-73 MI 9.500.000.000 Co. hinterland 12.390.000.000  
Legge 166/75 MI 20.000.000.000 » 21.000.000.000  
Legge 492/75 MI 11.400.000.000 » 10.400.000.000  
Legge 513/77 MI 35.500.000.000 » 19.243.000.000  
Ad essi andranno ad aggiungersi i fondi del 1. biennio del Piano Decennale per la Casa che ammontano a L. 32 miliardi in Milano e L. 33.367.600.000, nei Comuni dell'hinterland. Tenendo conto anche di tutte le altre iniziative (edilizia agevolata ed autofinanziamento e programmi speciali) a tutti oggi è stato deciso l'utilizzo di aree corrispondenti a circa 115.000 vani di cui 35.000 in Milano città e 80.000 negli altri Comuni associati. Di questi sono già stati costruiti o sono in corso di costruzione a seguito della definizione dei rapporti convenzionali previsti dalla legge sulla casa 26.000 vani in Milano e 45.000 negli altri Comuni associati. Queste convenzioni sono sostanzialmente omogenee per effetto del consenso complessivo sulle modalità di applicazione dell'art. 35 della legge 865/71 e sulla determinazione degli oneri di urbanizzazione. Espropri: per consentire la realizzazione dei 115.000 vani e dei relativi servizi, il C.I.M.E.P. ha deciso di espropriare aree per circa 13.000.000 mq. di cui 3,6 milioni in Milano e 9,4 negli altri Comuni. Di questi sono già stati acquisiti in proprietà, dopo l'entrata in vigore della legge sulla Casa del 1971, dal Consorzio e dai Comuni, circa 4.000.000 mq. Molto spesso, per consentire il rapido avvio dei cantieri, il Consorzio ha fatto ricorso allo strumento della occupazione d'urgenza ottenendo così l'immediata disponibilità di circa 4,8 milioni di mq. di aree. Per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle relative strade, fogne e impianti primari il Consorzio ha ottenuto dalla Cassa Depositi e Prestiti mutui agevolati per l'importo complessivo di L. 18.250.000.000 di cui 12.100.000.000 già erogati.

## Coop Casa vuol dire che l'inquilino conta

I rapporti con gli enti, lo Stato, l'industria sono sempre più complessi Dal modo come si affrontano dipendono costi, qualità e tempi

Il problema casa preme con vigore nella nostra società e ad esso si tenta, continuamente, di portare risposta anche proponendo processi edilizi rinnovati, procedure più efficaci, nuove tecnologie. Il Coop Casa Lombardia, consorzio di servizi delle cooperative aderenti alla Legge, ha cercato e cerca strade per contenere i costi, garantire la qualità, rispondere alla necessità della sua utenza, strada, come molte altre, tra il bisogno di una nuova casa e presenti problemi economici. La politica tecnica che la nostra organizzazione sta attuando ha l'obiettivo di recuperare livelli di produzione adeguati alla domanda dei nostri soci, in un corretto rapporto tra costo e qualità dell'alloggio. Il Coop Casa, fin dalla sua costituzione, ha operato sulla scorta delle esperienze acquisite in circa cento anni di attività delle cooperative a proprietà indivisa in Lombardia. Ha programmato tutti gli interventi delle cooperative associate al fine di riorganizzare le fasi tecniche del processo edilizio, in relazione alle richieste espresse dalla nostra utenza e alle nuove esigenze produttive indotte dai processi di industrializzazione dei cantieri. Era negli scopi della costituzione del Coop Casa ed è sempre stato una sua costante operativa, il recupero, all'interno delle strutture della nostra organizzazione, di capacità professionali e di contributi tecnici specialistici che, necessari in ogni periodo, divengono indispensabili in momenti come questo in cui premono esigenze di ricorrenza del settore. Organizzare programmi di intervento coordinati per sfruttare al massimo le potenzialità contenute in un piano generale di finanziamenti pubblici. — rendere congruenti tra di loro le procedure finanziarie, amministrative, progettuali. — rivedere le forme di appalto ed i problemi della revisione-prezzi, comportano prestazioni tecniche e professionali molto più impegnative che non nel passato e richiedono qualificati sforzi organizzativi di tutte le strutture che vogliono continuare ad operare nel settore della casa. Su questi indirizzi il Coop Casa Lombardia può dare un suo contributo di proposte, esperienze, realizzazioni. Già da parecchi anni i suoi tecnici stanno operando in stretta collaborazione con le

strutture imprenditoriali, siano esse imprese edili o industrie produttrici di componenti, per razionalizzare ed industrializzare gli interventi di cui il Coop Casa è stazionario appaltatore. In particolare con le imprese cooperative di Produzione e Lavoro abbiamo realizzato un programma coordinato di nove cantieri per oltre 5000 vani, dove per la prima volta si è adottato il criterio della completa industrializzazione per componenti. In collaborazione con qualificati Istituti di ricerca, abbiamo perfezionato modelli tipologici che permettessero, pur contenendo gli standard quantitativi, di migliorare la qualità di vita e di uso all'interno dell'alloggio e nell'intero organismo abitativo. Possiamo così oggi fornire alle cooperative progetti con soluzioni tipologiche in cui ogni tipo di uso dello spazio è stato previsto e razionalizzato, riuscendo ad eliminare tutti quegli sprechi che un falso consumismo aveva introdotto nelle nostre case. In contatto diretto con le industrie abbiamo ottenuto produzioni speciali di componenti, con caratteristiche che permettano una consistente riduzione dei costi di manutenzione e gestione della casa. Abbiamo messo a punto procedimenti costruttivi semplici e razionali che consentano ai nostri soci di partecipare (parzialmente o interamente) alla costruzione della propria casa. Verificando così, in due interventi già realizzati in provincia di Brescia, come con la parziale o totale «autocostruzione» si arriva anche a dimezzare i costi di una casa unifamiliare. Chiediamo questo breve resoconto della nostra attività con il tema del risparmio energetico. Non scenderò nei particolari delle scelte tecniche che proprio in questo momento stiamo effettuando introducendo nei nostri cantieri soluzioni innovative. Il problema lo stiamo affrontando tenendo conto di tutte le sue componenti: dalle tipologie degli alloggi con poche pareti esterne, all'eliminazione completa di tutti i ponti termici; dall'uso di speciali coibenti, fino alla scelta di materiali che consumino poca energia per essere prodotti. Ma la nostra attenzione è volta soprattutto verso quelle soluzioni tecniche che facilitino le operazioni di manutenzione. Infatti una caldaia in cui non si faccia manutenzione può perdere fino al tre quarti del suo rendimento, e si fa una adeguata manuten-

zione solo se la caldaia è stata costruita in modo che questo comporti poche e semplici operazioni. Ciò vale non solo per l'impianto di riscaldamento ma per tutto l'edificio. Le coperture, le pareti esterne, le finestre, sono anche esse soggette a diminuire nel tempo la loro capacità di trattenerne calore; prevederne una facile manutenzione vuol dire risparmiare energia e quindi denaro. Siamo convinti che la produzione e l'estensione di questa attività sia sempre più legata e dipendente dalla sollecita applicazione e dalla recente legislazione sulla casa. Rispetto agli anni passati abbiamo oggi l'opportunità di poter usufruire per l'edilizia economica e popolare di aree e urbanizzazioni a costi contenuti; di finanziamenti pubblici programmati per dieci anni; di una larga fascia dell'imprenditoria più attenta ad una corretta politica industriale che non ad operazioni speculative immobiliari. Sono risultati conseguiti in un lungo periodo di lotte che ha visto impegnate nelle scelte politiche tutte le forze democratiche e la organizzazione di massa che per la prima volta hanno assunto un ruolo attivo e determinante. Gli organismi come il Coop Casa Lombardia devono tener conto di questi risultati e partire da questi presupposti per attuare le linee politiche scelte. Perché ciò si verifichi nei modi e nelle forme più consoni alle aspettative dei soci delle nostre cooperative, ma anche di tutti i cittadini, occorre tenere nella massima considerazione un aspetto fondamentale del problema: e cioè che quella attenzione politica e sociale di tutti gli organismi democratici che ha accompagnato e permesso la promulgazione della legge sulla casa, si espanda investendo soprattutto gli operatori, siano essi enti locali, istituti di credito, cooperative o imprese edili. E' proprio da come si verranno queste forze che dipenderà il successo delle scelte politiche che abbiamo operato. Ormai non possiamo farci ulteriori illusioni: saremo giudicati solo dalla quantità, dai costi, dalla qualità degli alloggi che produrremo nei prossimi anni. Il pericolo che corriamo è il ritorno ad una liberalizzazione selvaggia con tutti i fenomeni speculativi ad essa connessi.

Marco Morichi

Edilizia

# anche nelle supercompatte della nuova serie Panda

INDISPENSABILI PER:

**PALE CARICATRICI ESCAVATORI**

**PALE IDROSTATICHE SUPERCOMPATTE**



**COMPACT**

36025 NOVENTA VICENTINA (VICENZA) ITALY - TEL. 0444/897100 (10 linee)  
TELEX: 480264 FAI I - TELEGRAMMI: TELEX 480264 FAI NOVENTA VICENTINA

36025 NOVENTA VICENTINA (VI) ITALY - TEL. 0444/897100 (10 linee) TELEX 480264 FAI I  
STABILIMENTO: 45030 SALARA (RO) ITALY - TEL. 0425/700148

- movimentare
- trasportare
- sollevare
- scavare
- livellare
- spianare
- pulire
- rimuovere