

L'esperienza del consorzio Stamura ad Ancona

ANCONA — Undici anni di attività, un giro d'affari che raggiungerà quest'anno i 12 miliardi, un totale di appartamenti consegnati che, a fine dicembre prossimo, dovrebbe aggirarsi attorno ai 1.350: questo, in tre rapidi dati, il quadro sommario all'interno del quale si iscrive l'attività del Consorzio Cooperative di Abitazione «Stamura» di Ancona, al quale fanno capo le cooperative di settore aderenti alla Lega Nazionale Cooperative Mutue.

Una realtà complessa, ancora unica nell'ambito del movimento cooperativo regionale, del quale parliamo con il presidente e il vice-presidente, Tonino Tonti e Carlo Cimarelli, e con i due responsabili dell'Ufficio tecnico (vero «cuore» del Consorzio), Maurizio Piazzini e Sergio Agostinelli.

«Quando iniziammo, nel '69, molti erano gli increduli — ci dicono subito i nostri interlocutori — mettere in piedi un'organizzazione efficiente di questo tipo costituiva un rischio. Abbiamo voluto correrlo, partendo da una scelta di fondo, oggi più che mai giusta, di togliere l'intera partita delle progettazioni e direzioni di lavori dalle mani di ingegneri, architetti e gruppi di studio privati; con il doppio risultato di aver abbassato di molto i costi di tali passaggi e di aver inabituamente eliminato i rischi clientelari e speculativi».

Il Consorzio «Stamura» conta oggi circa 25 dipendenti, tra comparto tecnico e ragioneria, più una serie di collaboratori (a cominciare dai direttori dei lavori). Nel '69 le cooperative associate erano 9: ora sono 45, raccogliendo oltre 6 mila associati in tutta la regione. Una crescita molto elevata, che dimostra il peso e la credibilità conquistata da questa impresa cooperativa e che spiega anche, accanto a motivazioni più generali, perché la Lega rappresenti attualmente nelle Marche oltre il 50 per cento della cooperazione di settore.

Seppure nato undici anni fa, il Consorzio ha realizzato e consegnato i primi alloggi solo nel '72 (soprattutto con il complesso «Verbena» di Ancona): da allora — e la tabella che pubblichiamo qui accanto è particolarmente significativa — l'attività è stata legata a doppio filo all'evoluzione del settore e, di conseguenza, alle scelte legislative e finanziarie nazionali.

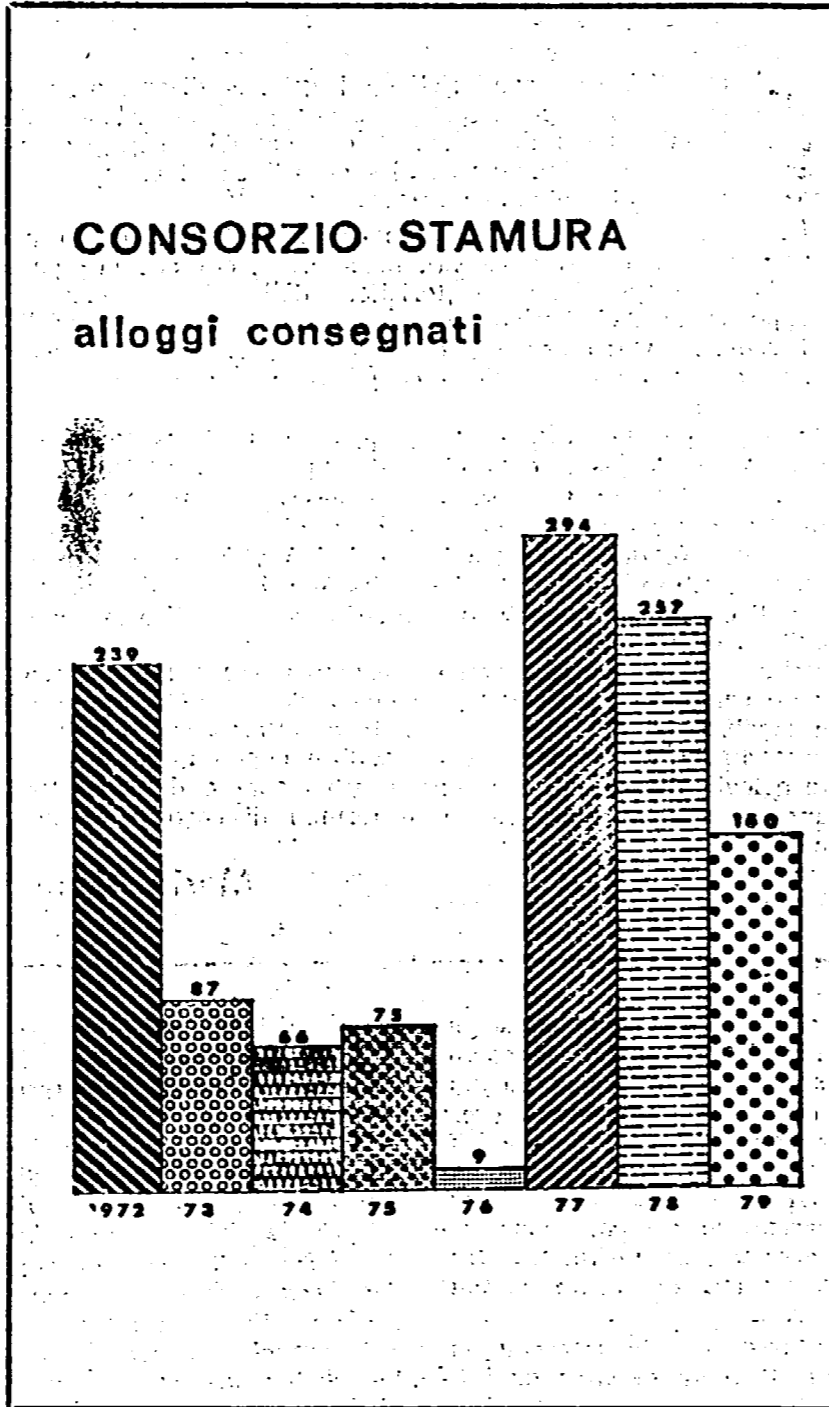
Ecco quindi, nel '71, venir approvata la legge per il diritto alla casa, frutto di tante battaglie democratiche e, poco dopo, sorgere i primi alloggi in base agli stessi finanziamenti; ed ecco, ancora più

Dieci anni per sfondare ma non abbiamo messo in piedi solo mattoni

La conquista delle capacità progettuali e l'organizzazione dei nuovi quartieri. Un punto di riferimento per il recupero dei centri storici nelle Marche

tardi, il perché delle brusche frenate nel numero di lavori, a causa della mancanza di adeguati finanziamenti statali. Fino ad arrivare al '79. La celebrazione del decennale della nascita del Consorzio, infatti, è anche una occasione, specie attraverso il Congresso regionale, per una attenta riflessione sulle scelte imprenditoriali e d'organizzazione finora compiute.

Due lustri d'esperienza hanno dunque indicato che la strada da seguire, per garantire uno sviluppo più stabile alla cooperazione abitativa, è quello dell'autofinanziamento: ovvero delle quote d'investimento versate dai soci direttamente o attraverso l'acensione di mutui con istituti bancari e di credito, assicurazioni, ecc. Una scelta maturata non senza difficoltà, che ha richiesto la piena comprensione dei reali dati di fatto (a cominciare dalla situazione di crisi strutturale in cui versa l'economia naziona-



le) che l'ha determinata, da parte dei soci. Ma che ha già portato al lustriero risultato della autosufficienza sugli investimenti per circa il 50 per cento del totale. Non sono cifre da poco, se si pensa che in discussione è l'intero Piano triennale d'investimenti '79-81.

Ma il valore di questa grossa iniziativa cooperativa è anche sul piano delle tecniche e della continua ricerca in questo campo: «In materia di progettazione — dicono Piazzini e Agostinelli — abbiamo volutamente accentratato il lavoro: in questo modo, infatti, anni di esperienze pratiche di progressiva evoluzione tecnica stilistica hanno creato una équipe di lavoro più che efficiente».

Le tipologie utilizzate, pur mutate negli anni, si sono sempre basate sul rapporto funzione-territorio, cercando di realizzare il massimo d'integrazione possibile con quelle che sono le caratteristiche del-

l'edilizia abitativa marchigiana: unità relativamente piccole, non molto sviluppate in altezza, adeguate a paesi e città quasi inintercettate su crinali montuosi o collinari e che non superano quasi mai i 100 mila abitanti.

Attualmente — ci dicono — l'unità-tipo è un edificio di 16-18 alloggi, all'interno del quale convivono vari standards dimensionali: dalle tre camere con servizi di circa 90 metri quadri (il massimo consentito dal Piano decennale per la casa, in base al quale vengono erogati i finanziamenti, che nelle Marche sono ancora fermi al primo biennio), al mini-alloggio di 50 metri quadrati, passando per la media misura degli 80 mq (due camere). Quasi sempre si affiancano garages di 18 mq, soffitte o cantine. I risultati, data la sostanziale parità di rifiniture con «normali» edifici privati, sono ottimali: i costi di costruzione al momento dell'appalto (ov-

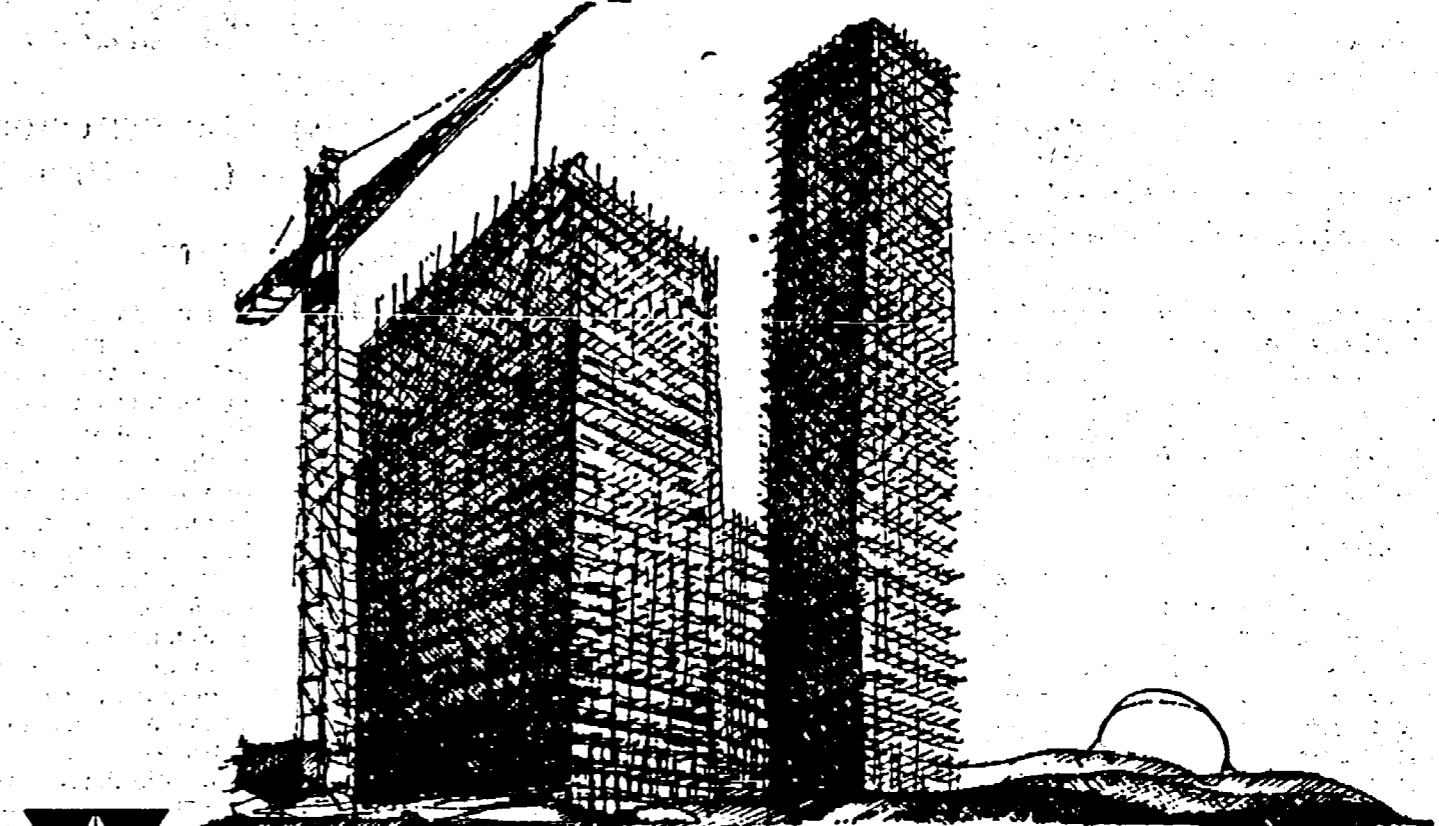
vero al netto di quel 30 per cento in più nel totale, costituito dall'acquisizione dell'area, aggiornamenti prezzi, variazioni progettuali, ecc.), sono mediamente inferiori del 35 per cento rispetto all'andamento di mercato, ed anche rispetto a molte altre esperienze cooperative. Una casa da 90 mq. costava, nel giugno scorso, circa 32 milioni contro i 45 del mercato, mentre quella da 80 mq. circa 28 (contro 40).

Da qualche tempo, inoltre, per abbassare ancora i costi ed accelerare i tempi di produzione, lo «Stamura» si è anche dotato di un calcolatore elettronico che, si pensa, verrà presto utilizzato anche dall'Ufficio tecnico. L'esperienza largamente positiva compiuta in tutti questi anni, ha fatto sì che il Consorzio diventasse un punto di riferimento per esperimenti di recupero dei centri storici in numerosi centri marchigiani. Ad Ancona, in particolare, con l'apporto organizzativo unitario delle tre centrali cooperative, si è ormai avviata la fase pratica dell'operazione «Cardeto»: una ristretta zona del cuore della città vecchia, ove il Comune interviene con un lavoro di demolizione e ricostruzione assieme all'omonima cooperativa costituita da proprietari degli edifici interessati. Ben 5 miliardi saranno investiti in questa operazione, che riguarderà la realizzazione (su nuove basi progettuali, più rispondenti alle moderne esigenze abitative) di oltre 130 alloggi, ai quali andranno ad aggiungersene altri 32 «parcheggio» direttamente comunali.

Tutti gli alloggi, così come i locali a planterreno disponibili per pubblici esercizi, saranno convenzionati con il Comune per i prezzi di locazione e vendita, mentre l'amministrazione comunale, dopo aver delimitato la zona come area FEOP, ha provveduto a reperire i necessari alloggi provvisori nei quali trasferire gli attuali residenti negli edifici da abbattere. Accanto a questa esperienza pilota, ancora unica in Italia, altre minori se ne stanno facendo in altri centri marchigiani, sempre con il contributo d'idee e pratico del Consorzio «Stamura»: molto spesso, ci si trova a dover lavorare, magari con il supporto di una notevole fantasia, in un campo assolutamente libero. Fino ad oggi, infatti, nella Regione solo la Lega ha presentato progetti d'impiego del fondi previsti per riattamento del patrimonio edilizio «degradato». Per quanto ancora, ci si chiede, durerà una simile latitanza in un settore tanto importante?

Marco Bastianelli

In Lombardia c'è una realtà cooperativa che cresce in occupazione e in produttività



CCV - Consorzio Cooperative Virgilio*

CCV ha grandi ambizioni. Nel 1949 300 lavoratori si riuniscono a Mantova per dare vita al CCV. Nel 1979 il seme di 30 anni fa è diventato un consorzio di 17 cooperative, i soci sono più di 1000 e il fatturato raggiunge 25 miliardi. CCV ha un futuro in espansione: vuole aumentare ancora l'occupazione e costruire più case e servizi sociali in tutta la regione Lombardia.

La cooperazione è una casa di vetro non ruba su tasse e contributi, per questo è avanti in tecnologia per questo è in attivo per questo cresce. La cooperativa è diversa: è autogestita dai lavoratori

CCV - Consorzio Cooperative Virgilio Mantova Via Ippolito Nievo 18 Milano Via S. Gregorio 6 - Tel. 2716229

* Aderente alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue (Coop). È un consorzio di cooperative che costruisce case, scuole, edifici ed opere pubbliche. Qualificato nel concorso regionale "legge 513" (repertorio edilizio residenziale) con il progetto Overvech. Qualificato nel concorso regionale "legge 412" (repertorio edilizio scolastico) in tutti i 15 tipi previsti di scuola dell'obbligo. Sistemi di lavoro ad alta produttività, reciproco scambio e ricerca di esperienze fra tutto il movimento cooperativo. Tra le tecnologie del CCV: prefabbricati, tables et banches, sistemi a tunnel.

La frontiera esterna: sistema unico, prestazioni multiple differenziate

piano di stretto rigore scientifico, alieno da qualsiasi aspetto propagandistico. Per contro, il battage pubblicitario — incentrato in questi anni soprattutto sull'isolamento termico — fa velo ad una realtà che va invece ripensata ed approfondita: essere la parete esterna un complesso unitario, chiamato ad assolvere — unitariamente e contemporaneamente — a molteplici funzioni.

Funzione statica, protezione dagli agenti atmosferici, protezione dai rumori, scambi di calore e di vapore tra l'ambiente interno e l'esterno, possono anche — per comodità di studio — essere analizzati separatamente. In modo analogo, la progettazione può affidare a questo o a quel componente del sistema parete l'assolvimento,

in particolare, di una determinata funzione. A patto, però, di non dimenticare che fenomeni, funzioni e componenti della parete interagiscono e si influenzano reciprocamente. Trascurare questa realtà può portare ad un «comportamento» effettivo della parete diverso da quello previsto, talora negativo. Il Convegno si propone

quindi due obiettivi: — da un lato, porre il problema (anche come base per successivi, ulteriori approfondimenti); — dall'altro, fornire pratiche indicazioni per una corretta progettazione.

Per il loro raggiungimento il Consorzio fa largo assegnamento — oltre che sulla dottrina dei relatori — sul contributo di esperienza di quanti vorranno intervenire nella discussione.

CONSORZIO POROTON ITALIA Corso Palladio, 147 Tel. 0444/45782 35100 VICENZA

SI FA PRESTO A DIRE CONSORZIO

NOI

- siamo nati 25 anni fa
- aggregiamo 38 imprese specializzate in tutti i settori delle costruzioni
- impieghiamo nel Veneto più di 1500 addetti con un fatturato annuo di oltre 60 miliardi
- siamo un punto di riferimento stabile per la committenza pubblica e privata

COVECO
CONSORZIO VENETO COOPERATIVO
VENEZIA MARGHERA - VIA ULLOA, 5 - TELEFONO 041-936933

DITTA sghedoni & toni

MODENA Via della Meccanica, 5 Telefono (059) 361227

costruzioni attrezzature per prefabbricati in cemento

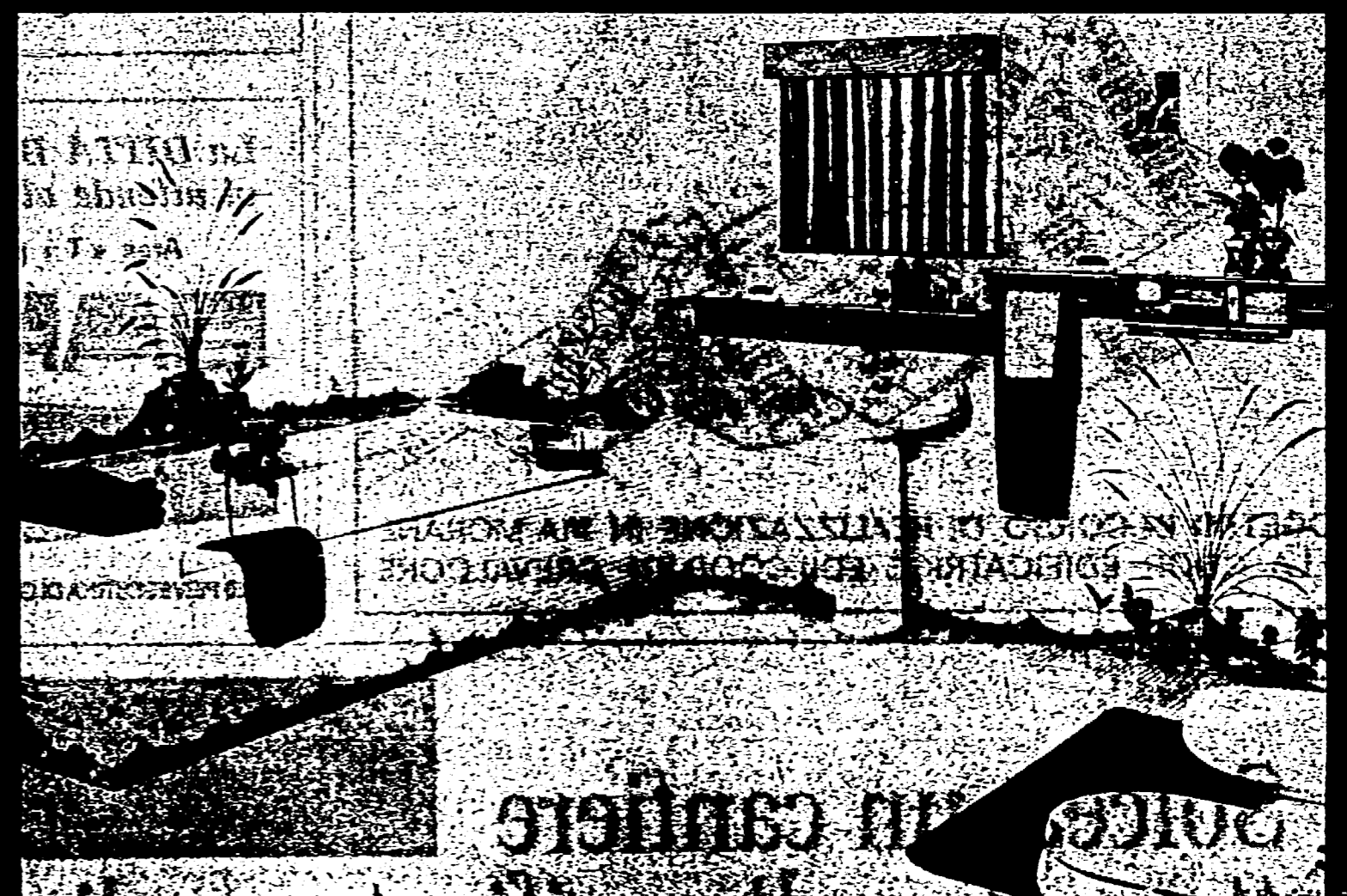
COSTRUZIONE STAMPI PER L'EDILIZIA

Costruttrice delle **UNISOL/75** e **PANEL-MATIC** adatte alla confezione di qualsiasi tipo di travetto e pannelli per soletti

Modena - Via Aldrovandi, 84/a - Tel. (059) 330.011

CERAMICA MONINA

25 ANNI DI TRADIZIONE ARTIGIANALE del decorato a mano



MONINA CERAMICHE S.p.A. Via S. Maria Maddalena, 10 - 36010 Montebelluna (TV) - Tel. 0422/451111

Una meravigliosa serie della natura caratterizzata da venticinque erbe selvatiche medicinali che con i loro fiori sono fedelmente e artigianalmente riprodotte con pennello su ceramica. Da oggi in vendita, dopo prenotazione, presso i più quotati rivenditori di ceramiche della Vostra zona. Se avete qualche difficoltà telefonateci, vi indicheremo come e dove ordinarla. **NON ABBIA FRETTA AD APREDARE IL VOSTRO BAGNO PERCHÉ È UN INVESTIMENTO DI DENARO MOLTO IMPORTANTE E DEVE NON STANCARE LA VOSTRA VISTA E I VOSTRI GUSTI PER MOLTO, MOLTO TEMPO!** Queste piastrelle non sono già pronte ma devono essere fatte appositamente per Voi, il numero di piastrelle decorate (terreno e piante) dipende esclusivamente dai Vostri gusti (in foto abbiamo presentato solo un modo di interpretazione). Oltre al "Canto di Meglio" disponiamo di altre cinque tipologie, tutte ispirate alla natura. I dipinti possono essere eseguiti su sei fondi diversi e su tre formati: 20 X 20 - 13 X 26 - 25 X 25 cm.

MONINA