Napoli cerca casa: 20.000 alloggi offresi

Il rilevante impegno della cooperazione che scommette sul Sud - Il Conaco ha sottoscritto la concessione per la costruzione di 1.505 abitazioni - A colloquio con Antonio Pellegrini, presidente del Consorzio

Coniugare democrazia ed efficienza, solidarietà sociale ed imprenditorialità, bisogno di lavoro e capacità professionali e produttive. Questa la sfida — ma anche l'occasione storica per un'economia troppo spesso schierata coi più forti — della ricostruzione delle aree terremotate del Mezzogiorno. Non più la *fortuna* di una roulotte o di un cointeiner, ma il *diritto* alla casa. E a Napoli un diritto calpestato ben prima del sisma.

È una scommessa anche per la cooperazione, il piano per la costruzione in due anni di 20.000 alloggi a Napoli. «*E noi oltre ad essere tra i più efficienti, vogliamo lasciare anche un segno*», dice Antonio Pellegrini, presidente del Consorzio nazionale costruzioni (Conaco), che ha firmato la concessione per la realizzazione di 1.505 abitazioni nella zona di Ponticelli, più le relative strutture di urbanizzazione, primarie e secondarie. Un grande progetto, che presuppone — per le esigenze di qualità e di rapidità di esecuzione del programma — una adeguata organizzazione di imprese. Ma nella tradizione della cooperazione, insieme all'efficienza c'è la solidarietà. Per il Conaco, quindi, là concessione di Napoli rappresenta una sorta di cartina di tornasole. «*Qui, infatti, dobbiamo saper conciliare* — afferma Pellegrini — *la natura sociale della cooperazione coi valori economici dell'impresa*».

Per la struttura economica più giovane del settore delle costruzioni è una scelta di campo. Il Conaco, infatti, è nato solo 4 anni fa come struttura di servizio, in grado — cioè — di rappresentare l'insieme delle capacità di produzione delle imprese del settore aderenti alla Lega delle cooperative, in modo da consentire loro di intervenire nei grandi programmi nazionali e nei progetti internazionali, così da non restare relegati negli angusti limiti delle gare d'appalto. Insomma, una struttura di rappresentanza per quella rete di cooperative di produzione e lavoro che pur avendo acquisito capacità tecniche, professionali ed imprenditoriali tali da poter competere coi gruppi più agguerriti del settore privato, venivano bloccate dalla macchinosità organizzativa e dalla onerosità finanziaria del sistema delle commesse, specie se pubbliche.

Interventi nel Sud

Già nei primi anni Settanta centinaia di cooperative (prime fra tutte quelle emiliane) avevano avviato un deciso processo di unificazione, sostenuto da appositi consorzi territoriali (ora sono 6: tre emiliani, uno lombardo, uno veneto e l'altro toscano), col compito — appunto — di acquisire le commesse e prestare alle aziende interessate a quei lavori la necessaria assistenza finanziaria e tecnica. Un supporto economico, quindi. Ed essendo la cooperazione un fatto sociale, ciascun consorzio ha «investito» là dove più debole è il tessuto produttivo e più forte la domanda di sviluppo: nel Sud. Così, le cooperative bolognesi sono intervenute in Calabria e in Campania, quelle di Reggio Emilia in Basilicata, quelle di Forlì in Sicilia e in Puglia. In questo modo nel Mezzogiorno si sono create nuove realtà produttive che, a poco a poco, hanno acquisito le stesse capacità produttive, diventando cooperative autosufficienti e autonome.

Obbligato, quindi, l'ultimo passo: la costituzione del consorzio nazionale, anche per superare il divario tra questa aggregazione imprenditoriale (ormai estesa a tutto il Paese) e la capacità di proposta e di elaborazione economica dell'insieme del movimento cooperativo. Il Conaco, quindi, è sorto per valorizzare il complesso dell'offerta produttiva, così da andare incontro a una domanda economicamente più diversificata e socialmente più qualificata.

Quali i risultati? Con Pellegrini tentiamo un bilancio. Si sono aperte le porte a interventi produttivi per i metrò di Roma, di Torino e di Milano. Le capacità produttive in questo campo potranno trovare valida proiezione nell'attuazione del piano ferroviario, mentre per il piano delle poste (da rifinanziare) c'è già un positivo rapporto con le aziende a partecipazione statale del settore. Numerosi, poi, sono gli interventi per le grandi opere urbane nei piccoli e grandi centri. In questo ambito si inserisce il discorso sulla metanizzazione: sono stati definiti o sono in fase avanzata i rapporti per la concessione da parte di 30 Comuni di lavori per un importo stimato in 80 miliardi, ma in forme del tutto nuove rispetto alla convenzione-tipo proposta da altri operatori, nel senso che la cooperazione avanza progetti articolati che tengono conto di tutte le capacità produttive locali, in modo che l'opera possa essere realizzata anche con forme di autogestione diretta. Ultimo, ma per i problemi che solleva, il programma concordato tra le tre centrali cooperative, la Fiat e l'Italstat per l'edilizia residenziale in aggiunta al piano decennale per la casa.

Ancora più complesso il capitolo delle attività all'estero. Le iniziative che meritano particolare attenzione sono tante, anche in collaborazione con gruppi privati e aziende a partecipazione statale: dal pre-contratto per la realizzazione della diga di Corumana in Mozambico alle possibilità di lavoro per il metanodotto dalla Siberia all'Europa, per la diga di Bardera in Somalia, per il rifacimento dell'aeroporto di Brazzaville in Congo; nel Terzo mondo, in particolare, l'impegno delle cooperative di costruzione si è inserito in una strategia già consolidata dell'insieme del movimento cooperativo. Ora, semmai, si tratta di affrontare il problema della preparazione di strutture imprenditoriali più adeguate.

Ma proprio questo bilancio fa emergere i problemi che il Conaco ha di fronte. Oggi nel consorzio ci sono cooperative di notevoli dimensioni, che raggiungono anche 250 miliardi di fatturato l'anno. E non è certo il caso di nascondere che quando si raggiungono questi livelli imprenditoriali si comincia ad avere meno bisogno di servizi collettivi. Il rischio, così, è che il Conaco diventi il consorzio delle grandi cooperative.

Unità nella diversità

Nell'ultima assemblea se ne è discusso senza remore, ed ancora una volta è stata affermata l'esigenza dell'unità interna del movimento: unità nella diversità, nel senso che è il movimento in quanto tale, coi suoi organismi di rappresentanza, che agisce sul mercato per poi gestire al proprio interno una politica equilibrata di crescita dell'insieme delle proprie strutture. «*Solo così* — commenta Pellegrini — *riusciremo a far diventare questa realtà di produzione e lavoro un movimento davvero nazionale. Sappiamo costruire, abbiamo aziende sane e le difficoltà riusciamo a risolverle con le nostre forze. Al congresso sapremo compiere anche una verifica attenta dei nostri strumenti, per adeguarci ai nuovi compiti*».

E tra questi c'è quello della ricostruzione nelle aree terremotate. «*Una forza imprenditoriale ad alto valore sociale come la nostra* — afferma il presidente del Conaco — *non può nè fare da spettatore nè accontentarsi di ottenere appalti più o meno importanti*».

La concessione firmata a Napoli rientra in questo impegno. Tutto è stato discusso col Comune, grande protagonista di questo esperimento unico in Europa. Ora ci si attrezza. Con le strutture napoletane legate al movimento cooperativo si stanno esaminando i mezzi tecnici, le capacità profesionali, le attività collaterali (a cominciare dall'artigianato associato) ed anche i contributi culturali della città su cui far leva per far bene questo lavoro. «*C'è un po' da inventare tutto, e vogliamo poter contare su questo grande pregio dei napoletani, ma questa volta per dare un esempio di efficienza e di organizzazione del lavoro industrializzato*».

I problemi? Ci saranno, anzi, già ci sono. La convenzione non era ancora firmata che al Conaco era già arrivata l'ingiunzione del proprietario di un pezzo di terreno da espropriare. E poi c'è la camorra... «*Sì, conosciamo tutti i rischi* — replica Pellegrini — *Ma a Napoli si è messo in moto un processo sociale con cui tutti debbono fare i conti. E poi noi abbiamo un'arma formidabile: la partecipazione di chi a quest'opera lavora e tiene perchè sia realizzata. A misura d'uomo. Si dice così?*».

Piero Cascella

Chi tira a nuovo il volto del centro di Bologna

BOLOGNA — In quell'autentico lavoro di cesello che Bologna va compiendo nel centro storico — risanamento e restauro — la Coop Costruzioni c'è. «Anche noi lasciamo una impronta», dice sorridendo il presidente, Vincenzo Martino. Una impronta in via Maggiore (da poco riaperta tra la porta ed i Servi, mentre l'impegnativa opera di rifacimento del sottosuolo, con i relativi impianti, e della caratteristica pavimentazione in granito continua da qui alle Due Torri), prima ancora sul ponte di Galliera, e riandando indietro, in via Indipendenza. Lastre, cubetti di porfido, che fanno delle strade di questa città un tutt'uno armonico con i portici ed i palazzi. È un segno distintivo della «Coop Costruzioni», questo dell'antico mestiere, che seppur difficile da conservare in una professionalità che cambia, riteniamo non debba andare perduto.

«Per mantenere e rinnovare il volto di Bologna noi ci saremo sempre», ribadisce il presidente. Vincenzo Martino parla in nome (per così dire) della tradizione della Cooperativa Selciatori Posatori Scalpellini, una gloria della città, che ha dato vita alla moderna, grande impresa di costruzioni, fondendosi all'inizio di quest'anno con la Cooperativa Edile Intercomunale di Crespellano e con la Cooperativa Comunale Edilizia di Casalecchio di Reno. Con il gennaio prossimo farà parte della grande famiglia anche la Coop «Sacce». Un'impresa la Coop Costruzioni così unificata con 650 operai e impiegati, un fatturato di decine di miliardi (35-40 secondo il preventivo corrente).

Con l'unificazione i campi di intervento non hanno praticamente più confini: vanno dall'edilizia civile e industriale a strade, fognature, acquedotti, gasdotti, movimenti terra, difese idrauliche, fino alla produzione di conglomerati bituminosi e cementizi ed alla estrazione e frantumazione di materiali ghiaiosi. È proprio il caso di dire che molta strada è stata fatta, soggiunge Martino, e dalla finestra degli uffici di via Traghetto indica un enorme rullo compressore.

«Vedi — dice — è un Breda-Puricelli a due cilindri, funzionava a carbone e lignite, pesa 18 tonnellate; la Selciatori lo comprò poco dopo la fine della guerra, nel 1946, ed io l'ho condotto personalmente nel 1947 nel lavoro di via Marconi a Casalecchio di Reno. È un po' il simbolo della nostra cooperativa e della crescita tecnologica, dalla mazzetta e scalpello in poi».

È appena il caso di ricordare l'intervento nella costruzione della Fiera di Bologna. «Quando nel 1965 ottenemmo il compito di gettare le basi del nuovo quartiere, strade e fognature — afferma il presidente Martino — si dovettero affrontare difficoltà da pionieri: dove adesso c'è la razionale geometria dei padiglioni e dei viali era campagna, e subito sotto la superficie acqua e acqua. Ma ce l'abbiamo fatta, con onore a parere dei progettisti e dei tecnici, oltre che naturalmente della committenza».

Per quanto riguarda l'edilizia, la Coop Costruzioni sta realizzando attualmente alloggi nel PEEP di Ceretolo; nel comune di Casalecchio di Reno, la Coop «Sacce» sta completando 198 appartamenti del piano case d'emergenza. Inoltre nello stesso momento la Coop Costruzioni costruisce in proprio case convenzionate con gli Enti locali a Crespellano, Marzabotto, Savignano e Bologna. A Crespellano, zone di Ponte Samoggia e di via Lunga, in convenzione col Comune e con l'artigianato sta realizzando un insieme di 40 mila metri quadrati di capannoni ad uso produttivo.

Cosa significa, chiediamo al presidente Vincenzo Martino, unificare un gruppo di imprese cooperative? Sul piano imprenditoriale mantenere l'attuale competitività nell'impresa cooperativa a maggiori dimensioni, sul piano sociale saperci autogestire, mantenere vivi i rapporti umani, di rispetto reciproco, stima, comprensione e valorizzazione verso coloro che producono, mettendo insieme tutte le intelligenze ed esperienze, il patrimonio politico e morale che ha le radici nel mondo del lavoro bolognese. Radici, lo sottolineo, molto profonde.

r. b.

Case a buon mercato? Ecco come è possibile

Consegnati nella primavera scorsa appartamenti al prezzo di 429.000 lire al metro quadrato «chiavi in mano» Conversazione con S. Mantovani

Interventi realizzati e in programma dalle Cooperative di abitazione dell'Emilia-Romagna

DESCRIZIONE	COOP DIVISE Alloggi	COOP DIVISE Soci	COOP INDIVISE Alloggi	COOP INDIVISE Soci	TOTALI Alloggi	TOTALI Soci
Totale alloggi cons. al 31-12-1980	16.208		5.499		21.707	
Alloggi iniziati nel 1980	3.883		993		4.876	
Alloggi iniziati nel 1981	1.481		—		1.481	
Alloggi previsti nel 1981	1.760		60		1.820	
Alloggi previsti nel 1982	3.200		173		3.373	
TOTALI	26.532	45.000	6.725	33.000	33.257	78.000

BOLOGNA — «Alla fine di maggio la cooperativa Asaloni ha consegnato 144 alloggi al prezzo di 439.000 lire il metro quadrato, chiavi in mano. Mi sembra un risultato apprezzabile. Anzi, per dirla con chiarezza, di un risultato esaltante. Sfido chiunque a fare meglio».

Sergio Mantovani, vice presidente regionale dell'Associazione delle cooperative di abitazione dell'Emilia, ha un'aria soddisfatta. La notizia la spende con un largo sorriso. Contento?

«Beh, vorrei vedere chi non lo fosse».

Tutto bene allora? Mantovani si ricompone di colpo.

«No, guarda, non c'è proprio da stare allegri».

Eppure, solo qualche minuto fa ho respirato addirittura aria di trionfo.

«Sì, è vero. Vedi, è che ci troviamo sempre in bilico fra la soddisfazione e la paura».

Spiegati.

«È semplice. I risultati ci sono. Il movimento cooperativo ha dimostrato con i fatti di essere in grado di offrire abitazioni a buon mercato. La cooperativa La Fornace (faccio un altro esempio) ha consegnato a febbraio appartamenti al prezzo di 429.000 lire al metro quadro. Sempre, si capisce, chiavi in mano».

E allora perchè condisci la tua soddisfazione, che mi pare legittima, con una nota di pessimismo?

«Perchè il futuro è grigio, per non dire altro. Il costo del denaro rappresenta l'ostacolo maggioe sulla strada di una politica di sviluppo dell'edilizia residenziale. È impossibile, voglio dire, stabilire a priori traguardi per quanto riguarda i costi. La situazione si modifica nel giro di mesi quando non addirittura di giorni».

Mantovani si diffonde sull'inflazione che sta mettendo in ginocchia un settore che ha bisogno, per esaltare le proprie possibilità, di risparmio pubblico ma anche privato.

«Molti — spiega — sono stati gettati fuori dal mercato edilizio. Il piccolo risparmiatore che, a prezzi di grandi sacrifici, si metteva da parte, diciamo, venti milioni per il suo sogno di una casa in proprietà, si è trovato improvvisamente spiazzato. Per cominciare, infatti, non bastano più i venti milioni di alcuni anni fa, ma il doppio. E allora? Tu dici: contrae un mutuo. È vero. Ma come si fa con gli attuali tassi d'interesse che toccano il 25%. E poi non è sempre possibile trovare il denaro. La liquidità sta scomparendo. Chi ha da parte due lire le trasforma in Bot».

Insomma, se ho capito bene, tu dici che il movimento cooperativo ha i mezzi, professionali e tecnici, per costruire case ad un prezzo conveniente ma che questi mezzi vengono vanificati dall'inflazione?

«Beh, non esageriamo. Sul mercato ci siamo. *Vanificati* è una parola grossa. Ma certamente il nostro raggio d'intervento viene ridotto».

Che cosa fare per superare queste difficoltà?

«Non è facile, come ben capisci, dare una risposta che presuppone molte cose: una politica economica capace di battere l'inflazione; un progetto di sviluppo edilizio che utilizzi per intero le possibilità che il Paese offre; la liquidazione di tutta quella mitologia che, anche a sinistra, è stata costruita attorno al diritto alla casa quasi che questo diritto non comportasse un costo. Come vedi sono piani diversi ma che s'intrecciano. Una risposta, comunque, bisogna darla, tenuto conto fra l'altro che la spinta alla casa in proprietà è molto forte».

Ma perchè voi che riuscite a produrre a costi convenienti non fate ricorso al risparmio privato?

«Devo dirti che già lo facciamo. Il contributo statale non copre neppure un quarto della nostra attività. Solo che, come ti dicevo, non sempre il risparmio privato riesce a coprire i nuovi costi».

Mi riferivo anche a chi non ha bisogno della casa, perchè ce l'ha già, ma sente il bisogno di mettere al riparo il risparmio dall'inflazione. Perchè non offrire a questo risparmio la possibilità di trasformarsi in una quota di proprietà edilizia?

«Il problema c'è. Se ne discute. Credo si debba risolverlo rapidamente. Personalmente sono d'accordo di offrire ai piccoli risparmiatori questa possibilità attraverso il movimento cooperativo».

Sergio Mantovani ne parla con un po' di prudenza. Mi sembri timido, lo provoco.

«No, non è questione di timidezza. Non sono certo le riserve di carattere ideologico che si manifestano nell'area della sinistra che mi mettono in imbarazzo. Sono convinto che il nostro compito consista nel mettere a disposizione della gente case e ancora case. E quando dico gente intendo, mi pare chiaro, la gente che non dispone dei mezzi sufficienti per risolvere questo angoscioso problema».

E allora?

«Allora, allora: non si può dare una risposta su due piedi. Si tratta di verificare in concreto come utilizzare il risparmio privato senza tradire gli interessi di chi partecipa a questa operazione. Voglio dire che il movimento cooperativo deve garantire per tutti: per chi mette i soldi e per chi usufruisce del bene ottenuto con questi soldi».

Sono, dunque, interessi tanto difficili da conciliare?

«No, personalmente non credo. Ma, come ti dicevo, bisogna risolvere ogni zona d'ombra, dando risposte chiare ai problemi politici e anche tecnici».

Comunque, tu sei convinto che senza il risparmio privato è impossibile dare soluzione alla crisi dell'edilizia?

«Convintissimo. Basta d'altra parte dare un'occhiata ai nostri bilanci per convincersene. Te l'ho già detto. Solo una minima parte della nostra attività gode dei contributi pubblici».

o. p.

RDB 6120

Leader nell'edilizia

Prodotti per l'edilizia tradizionale
Prodotti per l'edilizia industrializzata
Attività costruttive
Engineering e know-how

La R.D.B., costituita nel 1968, ha avuto un forte sviluppo a livello nazionale, operando e rinnovandosi con produzioni di avanzata tecnologia, tanto che oggi è il Gruppo leader del settore. La rete di Società del Gruppo, distribuite nell'intero territorio nazionale con propri centri di produzione e propri centri di vendita, assicura una costante reperibilità dei prodotti ed un elevato livello di assistenza

Visitateci al SAIE '81 dal 10 al 18 ottobre: Padiglione P. stand 296-299

GRUPPO RDB
R.D.B. Spa Via S. Siro 30 Piacenza
Tel.: 0523 31841 Telex: 530334 RDB I

RDB NORD · RDB PREFABBRICATI · RDB COMPANY · RDB SUD · RDB LATER SICILIANA · RDB PRESYSTEM · RDB MANUFATTI · KERAM · ALA · ALA SYSTEM · LATER ITALIANA · SAUDINO RDB · LATERCERESI ZIGNAGO RDB

Le agenzie e gli uffici di vendita sono riportati sulle pagine gialle alle voci LATERIZI oppure PREFABBRICATI