Cooperative aderenti all'ARCAL

Stima numero alloggi da iniziare per anno e per finanziamento

	1980-1981	1981-1982	1983-1984	Totale 1980-1984
Legge numero 457/78	546		546	1.092
Fondi CEE e simili		280	351	631
Fondi ANIA e INAIL		150	150	300
Fondi CECA		208	300	508
Mutui ordinari (1ª casa) e L. 25 Art. 9 - ev. Risparmio casa	439	440	490	1.369
TOTALE	985	1.078	1.837	3.900

Investimenti a prezzi correnti

milioni di lire - Anno 1981

	Mutuo 65 %	Anticipo soci 35 %	Totale investimenti
Mutuo agevolato L. 457/78 numero alloggi e recupero	39.000	21.000	60.000
Fondi CEE.	12.200	22.500	34.700
Fondi ANIA e INAIL	10.750	5.750	16.500
Fondi CECA	18.200	9.700	27.900
Mutui ordinari (1ª casa) e Legge n. 25 Art. 9	48.900	26.400	75.300
TOTALE	129.050	85.350	214.400

Liguria: una casa «in qualche modo»

GENOVA — Il problema della casa ha assunto, ormai, una dimensione patologica. Al di là dei problemi drammatici che emergono dai bisogni insoddisfatti, si sta creando una specie di psicosi collettiva che radicalizza sempre più la situazione, azzerando ormai totalmente il mercato dell'affitto e producendo un incremento dei prezzi di vendita degli alloggi che raggiunge livelli talmente elevati da essere praticamente inaccessibili non soltanto per i ceti medi, ma anche per quelli medio-alti.

La lievitazione dei prezzi delle case è ormai diventata una variabile impazzita che, oltre ad essere essa stessa un prodotto dell'inflazione ne diventa a sua volta causa generando una spirale perversa di meccanismi diabolici che si alimentano l'un l'altro.

Se, in particolare per la Liguria, a questo si aggiunge l'assurdo ma redditizio fenomeno della seconda casa che sfiora il 30% del patrimonio edilizio ed in alcuni centri rivieraschi supera addirittura il 50% e la concomitante presenza di circa 4000 sfratti (tra i primi posti in Italia nel rapporto sfratti/abitanti) si ha ben chiara la drammaticità del problema.

Una recente indagine del CRESME ha quantificato, recentemente, il fabbisogno di case in Liguria in 11.000 abitazioni/anno per i prossimi otto anni.

A fronte di una simile situazione il governo contiua a penalizzare la Regione Liguria attribuendole una percentuale irrisoria (27%) degli investimenti (altrettanto irrisori) previsti per il settore abitativo.

In questa abitazione sono ormai in molti e saranno, in futuro, in troppi coloro che aspettano una casa rimasta nelle pieghe delle leggi dell'edilizia residenziale pubblica (Piano decennale e Legge n. 25). Un recente rapporto del CENSIS mette in evidenza come si vada sempre più ampliando il divario fra l'intervento pubblico e la domanda sociale, cosicchè, per effetto di molteplici fattori fra cui l'inflazione, si sono create zone della domanda sociale che non riescono a trovare uno sbocco positivo.

La quantità più consistente di questa domanda si colloca tra coloro che, pur avendo i requisiti di reddito (o avendoli superati di poco) per ottenere un finanziamento nel regime agevolato-convenzionato, non riescono a trovare sbocchi positivi o per scarsità di risorse finanziarie «agevolate» o perchè non sono in grado di accedere al libero mercato a causa dei prezzi troppo alti delle abitazioni e dell'elevato costo del mutuo ordinario.

Il Consorzio regionale delle cooperative di abitazione aderenti alla lega l'«Abitcoop Liguria» ha ormai, da tempo, indirizzato i propri sforzi nella ricerca di fondi alternativi a quelli statali, che siano in qualche modo «agevolati» e che possano, quindi, dare una risposta concreta a questo tipo di domanda abitativa che sta assumendo proporzioni tali da porsi come una vera e propria «questione sociale». Infatti, analizzando i dati del CRESME, nei prossimi 8 anni, in Liguria, si avrà una domanda di abitazioni che si aggirerà intorno alle 11.000 unità e che si orienterà per il 67,2% verso la locazione, mentre per il restante 32,8% si tenderà alla proprietà.

Tuttavia, poichè l'applicazione dell'equo canone sta «frenando» notevolmente il mercato dell'affitto, si può presumere che la domanda futura di case in proprietà sarà «forzosamente» incrementata. Supponendo che tale incremento raggiunga una percentuale vicina al 50% avremo annualmente una domanda di case in proprietà di circa 5500 abitazioni.

La realizzazione di 1500 alloggi/biennio di ERP agevolata (tra nuovo e recupero) così com'è nella previsione del Piano decennale (ferme restando le attuali ripartizioni nazionali) potrebbe, quindi, costituire l'inizio della soluzione del problema abitativo nella nostra regione soltanto se a questi si accompagna una massiccia produzione di alloggi non assistiti dal contributo dello Stato ma destinati a famiglie con reddito compreso fra i 10 e i 15 milioni (2ª e 3ª fascia del Piano decennale). E le condizioni per sostenere una simile linea di tendenza per l'edilizia cosiddetta «convenzionata» esistono. L'impegno dell'«Abitcoop Liguria» è quello di utilizzare le scarse risorse per l'agevolata concentrando i contributi dello Stato sulle fasce di reddito più disagiate ed utilizzando i flussi finanziari alternativi «semiagevolati» per le altre fasce di reddito con maggior capacità di risparmio e maggior coefficiente di solvibilità anche per i mutui che si avvicinano ai valori correnti del Credito fondiario edilizio.

Per far fronte a queste esigenze ci poniamo come obiettivo, nei prossimi 8 anni, di giungere ad organizzare non meno di 15.000 nuovi soci. L'ipotesi base è che si arrivi ad una produzione annua regionale nel 1981, di 12.000 alloggi. Considerando la quota di produzione annua attualmente coperta dalle cooperative edilizie aderenti all'«Abitcoop» pari a circa il 5% del totale ne deriva che per mantenere l'attuale peso nel settore occorrerà mettere in cantiere almeno 600/700 alloggi all'anno pari a circa 2000 alloggi nel prossimo triennio 1981-1984.

Inoltre, volendo mantenere il peso che già oggi abbiamo nel settore dell'«agevolata» in relazione ai fabbisogni previsti dalla ricerca 'CRESME/Regione, la nostra produzione annua dovrebbe essere non inferiore a 1300 alloggi/anno. Assumendo questa seconda ipotesi come ipotesi di massima ed anticipando un ulteriore finanziamento della Legge n. 457/78 non inferiore al 50% dei valori attuali in numero di alloggi si avrebbero i seguenti dati, riportati nei prospetti per numero di alloggi e per origine di finanziamento (tabella A). Mentre l'ammontare complessivo degli investimenti risulterebbe dalla tabella B.

Questo obiettivo rappresenta, però, un dato ottimale che non è realizzabile nel breve periodo a meno che non intervengano modificazioni sostanziali sul piano legislativo e finanziario come il «risparmio casa», un massiccio rifinanziamento della legge 457/78 ed altri provvedimenti che incidano in modo organico su tutto il settore.

Tutto e bene? Alla RDB dicono di sì

Il gruppo (70 impianti, 3600 dipendenti) in grado di soddisfare ogni esigenza: dalla villetta al ponte, dalla scuola al moderno complesso sportivo, dalla chiesa al deposito per autobus, dalla casa al capannone industriale - Tecniche sofisticate innestate in un ricco passato

Tutto? Tutto. Bene? Bene. Tutto e bene raramente si coniugano. In una epoca in cui si assiste al trionfo della specializzazione, dove sul *particolare* pensatori, scienziati, ricercatori, ma anche operatori industriali spesso spendono la vita, fa meraviglia — diciamolo con franchezza — scoprire che c'è chi ha saputo mettere assieme esigenze diverse, e per qualcuno inconciliabili, riuscendo a farlo nel migliore dei modi. E fra l'altro — ecco il punto — in un mercato vastissimo e difficile: quello dell'edilizia.

Fra una casa e un capannone per l'industria, fra una chiesa e un deposito di autobus, fra una villetta e un ponte, fra una scuola e un moderno impianto sportivo la distanza, almeno per l'uomo della strada, è lunare. Eppure c'è in Italia chi è in grado di annullare questa distanza, mettendo a disposizione materiali, componenti, progetti per ogni esigenza. La RDB, gruppo con sede centrale a Piacenza e società un po' in tutta Italia (70 impianti e 3600 dipendenti), si è dimostrata infatti capace di soddisfare ogni richiesta nel giro di breve tempo. Il decentramento del gruppo è stato voluto d'altra parte proprio per venire incontro alla domanda nazionale, ovunque si presentasse, alle migliori condizioni possibili.

Oggi, in un momento di crescenti difficoltà per il settore, il problema dei costi è divenuto determinante. Milioni di italiani — ma è situazione diffusa anche all'estero — sono stati negli ultimi anni letteralmente buttati fuori dal mercato della casa. I risparmi — spesso frutto di una intera esistenza di lavoro — non bastano più per acquistare l'appartamento sognato a lungo. Il fenomeno, sempre più rilevante, non ha solo però risvolti umani ma economici.

Quello dell'edilizia è sempre stato un settore trainante dell'economia. Se ristagna o entra in crisi la grande fabbrica di case, presto o tardi entra in crisi, come puntualmente si è verificato, l'intera economia del Paese. Ecco perché la presenza di un gruppo industriale moderno, con una produzione diversificata, che utilizza le tecnologie più sofisticate, che si dimostra capace di sposare la cultura urbanistica e residenziale di un Paese dal passato straordinario come il nostro con le esigenze espresse dalla società del duemila, rappresenta un fatto di primaria importanza per il presente e il futuro: dal punto di vista economico, sociale, ma anche culturale.

Capire questa presenza, dunque, diventa un impegno obbligato per tutti coloro che, come privati o come operatori pubblici, devono costruire qualcosa. Chi si muove sul mercato edilizio finisce, per una ragione o per l'altra, per prendere in considerazione le proposte della RDB. Nella produzione di laterizi, per esempio, l'offerta risulta ampia e articolata: mattoni e blocchi per murature portanti e tamponamenti, mattoni per murature a faccia a vista, laterizi da rivestimento. Per le intercapedini delle murature e per il sottofondo dei pavimenti, viene prodotto un inerte leggero in granuli di forma tondeggiante con guscio esterno vetrificato ottenuto da argille particolari opportunamente additivate e lavorate.

Preoccupazione costante quella di mettere a disposizione materiali con elevata prestazione: capace cioè di isolare completamente la costruzione in modo da ridurre la dispersione di calore e di resistere ai rapidi cambiamenti di temperatura.

Ma questi, se vogliamo, sono dettagli, per quanto importanti e significativi. Rappresentano solo il biglietto da visita di un gruppo industriale che è in grado, appunto, di costruire una casa come un grande complesso edilizio, che accetta sfide sia nella costruzione di un ponte che di un impianto sportivo modernissimo e che si dimostra attento sia quando si tratta di progettare e realizzare una canna fumaria che un edificio scolastico.

Abbiamo introdotto il concetto di sfida non a caso. La RDB, infatti, proprio per questo suo impegno, è riuscita a conquistare anche i mercati stranieri, in particolare l'Africa. Dal mattone al prefabbricato più sofisticato, il gruppo piacentino si è dimostrato sempre all'altezza delle situazioni più diverse.

La ragione di questa affermazione? Semplice ed evidente: sta nella dimensione del gruppo (un fatturato di 180 miliardi; 1.200.000 tonnellate di laterizio; 25 milioni di metri lineari di travetti; 2.500.000 metri quadri di pannelli in latero-cemento; 105.000 metri cubi di manufatti prefabbricati), nella sua articolazione (solo in Sardegna la RDB non è presente), nella utilizzazione delle tecniche più avanzate di fabbricazione. E potremmo chiudere qui. Ci sono, infatti, tutti i presupposti per mettere assieme una industria delle costruzioni di successo proiettata verso il futuro. Ma rischieremmo di risultare parziali e, quindi, di non offrire la chiave per capire la cultura o, se vogliamo, l'*animus* di un gruppo industriale che risulta moderno, avanzato, in sintonia con la nostra epoca, proprio perché affonda le radici nel passato, nella storia di una società che dai tempi antichi si porta dietro il «mal della pietra» e che si è sempre cimentata - a volte riuscendovi a volte no - con l'eterno problema di fondere la funzionalità con il bello.

Si dice spesso: dalla vecchia fornace di Carpaneto costruita nel 1908 alla «holding» degli anni Ottanta, volendo intendere il cammino compiuto dall'inizio del secolo, quando i mattoni venivano impastati a mano, ad oggi. E non è certo un modo di dire. Le cifre, i grafici, i bilanci segnalano con grande evidenza il cammino compiuto. Solo che, ecco, forse, le cifre non riescono sempre a dare insieme il patrimonio di esperienza, di cultura, di gusto che la RDB ha accumulato in questo periodo di tempo. Un patrimonio che si ritrova anche in un travetto, nella proposta di un mattone, nel progetto di una scuola, di una palestra, di una stalla. In questo senso, i numeri tradiscono a volte l'immagine di un prodotto. Che è invece da vedere.

s. r. l.
cea
Cooperativa edili ed affini del comprensorio di Vignola
SEDE SOCIALE: 41057 SPILAMBERTO (MODENA)
Via A. Baldini, 10 - Tel. 784.154 (5 linee di ricerca automatica)

Trentacinque anni di presenza e di sviluppo cooperativo

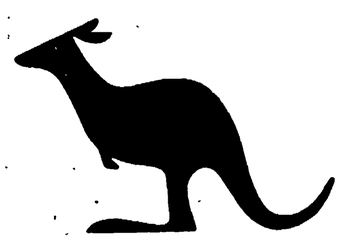
Entra in cooperativa, partecipa attivamente con il tuo lavoro alla trasformazione ed al miglioramento della società

IL NOSTRO LAVORO.

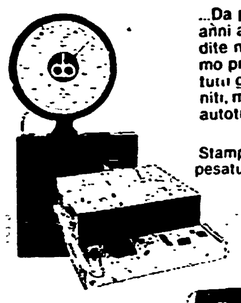
La CMB costruisce gli «spazi» per abitare, per crescere, per produrre, per circolare, per curarsi, per vivere. Costruire significa intervenire sul territorio e creare una dimensione adeguata alle nostre necessità, rispettando le condizioni naturali. La CMB mette a disposizione della collettività una capacità complessa di dare risposte e soluzioni tecnologiche alla trasformazione creativa dell'ambiente questo è il nostro lavoro

41012 Carpi (MO) - 20132 Milano - 00195 Roma - 88100 Catanzaro
CMB cooperativa muratori e braccianti di Carpi s.r.l.

avete dei canguri..

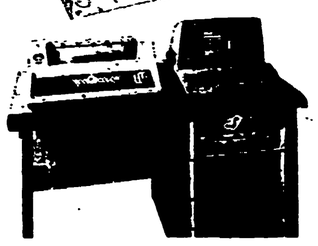


...Da pesare? grazie all'esperienza che in questi anni abbiamo acquisito e alle ricerche approfondite nel campo della tecnica elettronica possiamo produrre bilance di tutte le dimensioni e per tutti gli usi; per pesare materie prime, prodotti finiti, metalli, cemento, carni, latte, vino, bestiame, autotreni e quando capita anche canguri.



Stamparapida "M" sistema di pesatura elettronico.

Bilancia cumulatrice per la pesatura di prodotti direttamente convogliati nel miscelatore collegata e gestita da calcolatore.

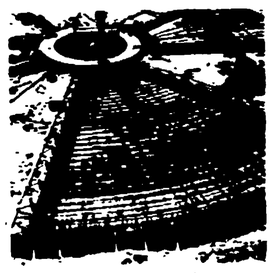


Veduta di insieme di un sistema completo: TI 990/40 con unità Floppy disk e terminali

SOC. COOP. BILANCIAI
FABBRICA STRUMENTI PER PESARE DI ALTA PRECISIONE
41011 CAMPOGALLIANO (MO) - ITALY
VIA G. DI VITTORIO, 4 - VIA S. FERRARI
CENTRALINO (059) 526865 (4 LINEE)
TELEX BILCOP. 511807
Albo Naz. Costrutt. N. 23483/05

EDILCOOP FORLI
Soc. Coop. a Responsabilità Limitata
Sede legale e amministrativa Via L. Galvani 13 - Tel. 72.83.44 (7 linee)
Ufficio FIRENZE, Via G. Bruno 4 - Tel. 68.65.98
Impresa di Costruzioni Generali operante su tutto il Territorio Nazionale

Edilizia Civile abitativa e industriale
Lavori stradali e urbanizzazioni
Fognature, acquedotti, gasdotti
Opere idrauliche, irrigazioni
Impianti di depurazione e potabilizzazione
Opere speciali in C.A.



Cava inerti «Grotta Mlada» - Comune di Torriana (FO) Tel. [illegible]
Impianto complementare bituminoso Via Galvani (Zona Industriale) - Tel. 728344
Strutture e Componenti Prefabbricati cementizi in cemento Vecchiazzano (FO) - Tel. [illegible]
Lavorazione ferro per C.A. - Forlì, Via Galvani 13 Tel. 0543/728344

LA Fibrotermica S.p.A.
42026 CIANO D'ENZA (Reggio Emilia)
Telefoni (0522) 878.194-878.321/2 - Telex 530497 F.T.
ESPONE AL SAIE '81 - PADIGLIONE L - STAND 77-78

Produce lana di roccia e fibra lunga per coibentazione edili, industriali e navali
Offre materassini e feltri per coperture (Fibromat) - pannelli per pareti e pavimenti (Fibropan) - pannelli a fibre orientali per terrazze (Fibropan O) treccia per fasciature

La FIBROTERMICA S p A, ormai affermata in campo internazionale per la vasta gamma dei suoi ottimi prodotti e l'accuratezza della produzione, è in grado di assicurare ogni garanzia e quanto di meglio viene oggi prodotto nel campo specifico dell'isolamento per evitare i costosi sperperi di energia
Presenta inoltre il nuovo prodotto FIBROSOFT