

# Una casa in cooperativa costa il 15-20% in meno

**80.000 soci nell'Associazione delle cooperative emiliane - Insufficienti gli stanziamenti pubblici (1400 miliardi) - Molti costretti a rinunciare per mancanza di mezzi (alto costo dei mutui) e per la crisi economica (paura della cassa integrazione e della disoccupazione) - Il giudizio di Marocci e Punginelli**

**BOLOGNA** - Più di 80.000 soci (che vuole dire investire almeno 250.000 persone), dei quali 27.000 hanno ottenuto l'alloggio. Questo è numericamente il bilancio dell'attività dell'Associazione delle cooperative di abitazione dell'Emilia Romagna. L'associazione è raccolta in un consorzio che ha sede a Bologna in una delle torri futuriste di Kenzo Tange, al quartiere fieristico.

Esiste una distinzione tra consorzio ed associazione in quanto il primo fornisce gli indirizzi e l'assistenza e la seconda realizza i programmi che per comodità definiremo abitativi. Sono funzioni che si integrano. Un quadro delle due entità è stato espresso dall'architetto Corrado Marocci (del consorzio) e da Romano Punginelli (dell'associazione).

L'edilizia non è in ripresa come pare venga annunciato da illustri periodici economici - hanno detto Marocci e Punginelli - sia per un motivo di ordine generale che per problemi specifici del settore.

La forbice «reddito-costi» si allarga sempre più, penalizzando i piccoli risparmiatori che con grande sacrificio stavano tentando

di acquistare un appartamento. Si registra, dunque, una crisi della domanda di case non perché vi siano carenze di sufficienza bensì perché esse non sono più accessibili. La gente non compra per problemi economici, perché i risparmi non sono più sufficienti.

Gli effetti della crisi, sebbene in tono minore - ha detto Punginelli - vengono registrati anche dalle nostre cooperative. Ad esempio, nell'elenco delle prenotazioni per alloggi che saranno costruiti nei prossimi tempi, si sono verificate molte rinunce. Perché? Solitamente chi acquista da noi sente maggiormente il peso delle crisi. Ad esempio: mettiamo

che un lavoratore si decida a comperare. Nello stesso momento può succedere che divenga una cassa integrato (e che quindi i risparmi gli necessitano come riserva fino a quando la situazione lavorativa non torni normale). O può succedere che i mutui richiesti non si riescano più a coprire. Allora nasce la rinuncia. Per il rilancio dell'edilizia è necessario risolvere anche problemi specifici come il costo delle aree su cui fabbricare, i materiali.

Il consorzio cooperative di abitazione ha sempre agito sul mercato come calmierista dei prezzi. Una casa in cooperativa costa infatti dal 15 al 20 per cento in meno che sul mercato privato. Ovvero

costa dalle 600 alle 700 mila lire al metro quadrato. Qualcuno potrebbe pensare che questa affermazione sia priva di fondamento in quanto - leggendo anche gli annunci sui giornali - si possono verificare delle vendite sotto costo. Ebbene queste vendite avvengono perché è in atto un processo di «auto-salvataggio» selvaggio: quando tutto è bloccato ci sono anche le «svendite».

Un altro fattore di crisi: sul bene casa sono molti anni che si specula con la formula: comprare la casa, e un investimento sicuro che si rivaluta di anno in anno. Bene, questa rivalutazione può essere artificiale con conseguente aggravio dei costi del

mercato. Un fattore che abbasserebbe i prezzi - dice Marocci - potrebbe essere la tecnologia. Ma non funziona. Le aziende si trovano di fronte o la cassa integrazione o una tecnologia lenta. Comunque continua ad esistere una vasta area di cittadini che si farebbe la casa. Ma manca una cosa fondamentale: gli stanziamenti pubblici sono ristretti (1400 miliardi di lire del famoso decreto Nicolazzi). L'associazione cooperative di abitazione ha ricevuto aiuti concreti solamente dalla Regione per ciò che concerne le proprietà indivisa (legge 46) e l'invenduto. Mentre fino a due anni fa le cooperative

partivano con il «pieno» delle prenotazioni ora si è al di sotto del 50 per cento.

Un esempio: in Emilia Romagna negli ultimi due anni sono stati consegnati 7000 appartamenti; per i prossimi due anni si prevede la consegna di 500 alloggi, ovvero 2000 in meno, con tantissima gente che rinuncia e con un rischio maggiore che ci sia l'invenduto.

Anche i Comuni, stretti come sono nella morsa della finanza locale, non riescono ad essere di incentivo alla costruzione di nuove case, né al recupero (per i costi altissimi), né possono reperire nuove aree costruttive.

L'associazione delle cooperative

dell'Emilia Romagna è attrezzata per reggere alla crisi ma non è pensabile che lo sforzo possa essere sostenuto solo da essa. L'associazione riesce ad essere più stabile di altri perché è organizzata nella forma autogestita dall'inizio alla fine ed anche dopo la consegna dell'alloggio. Questo è un fatto immediatamente politico, economico e sociale.

Il socio interviene direttamente prima che la casa venga costruita, durante, ed anche dopo (ad esempio per tutti i problemi di manutenzione; o di permuta; o di vendita). In questi giorni si sta svolgendo il SAIE. Sia il consorzio che l'associazione delle cooperative di abitazione si pongono un interrogativo: il SAIE ha il compito di proporre tecnologie avanzate ma i poteri pubblici - il governo più precisamente - non fanno nulla per rilanciare l'edilizia.

Volgendo in affermativo: le nuove tecnologie sono necessarie ma non si possono adottare almeno sino a quando un intervento pubblico lo consentirà. Almeno sino a quando non ci sarà una politica seria delle risorse e dei finanziamenti.

## COSTRUZIONE STAMPI PER L'EDILIZIA

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

MODENA - Via Aldrovandi, 86/a - Telefono (059) 330.011



**MURATORI di REGGIOLO**

Impianti calcestruzzo di:  
**REGGIOLO, telefono 828.129 - GUALTIERI, telefono 834.344**

Costruzioni civili e industriali - Cemento armato  
Rivendita materiali edili per pavimenti e rivestimenti  
Calcestruzzo confezionato in autobetoniere

**Interpellateci!**

Appartamenti da vendere a **GONZAGA - MOGLIA e REGGIOLO** in villette abitate a schiera.

# CMR: toccati nel 1981 i 20 miliardi di fatturato

**Incremento del 50% in un anno - Diversificazione produttiva delle Coop Muratori Riuniti**

Un fatturato di 20 miliardi nel 1981 con un incremento del 50 per cento rispetto al 1980 che ha consentito un autofinanziamento aziendale di circa 1.300 milioni a copertura totale di nuovi investimenti (lo scorso anno di 1.205 milioni). Un risultato che sottolinea, pur in tempi molto difficili per il settore delle costruzioni, il notevole impegno della CMR (Cooperativa Muratori Riuniti) di Filo d'Argenta (Ferrara) nel mantenere e consolidare una gestione positiva.

La zona di origine della CMR - che conta attualmente 410 dipendenti - è ubicata nel territorio comprendente la città di Ferrara ed il Basso Ferrarese: un'area molto vasta, che comprende anche i Comuni di Argenta, Comacchio, Mesola, Codigoro, e Goro. La CMR opera nelle province limitrofe diversificando i propri interventi a seconda delle condizioni specifiche dei vari mercati: nel Veneto (Basso Polesine e zona di Chioggia) e in Emilia-Romagna (province di Ravenna e di Bologna). Fa parte del CCC (Consorzio cooperative costruzioni) con altre cinque cooperative: Ediliter, CI-MA, Edilfornacal, CEI ed Edilcoop (fatturato 1981: 721 miliardi).

Nel Veneto la CMR ha programmi di espansione commerciale abbastanza consistenti, nell'ambito della politica del Consorzio Veneto Cooperative soprattutto nei confronti dell'ente pubblico e del-

la cooperazione di abitazione aderente alla Lega. In Emilia-Romagna, nelle province di Bologna e Ravenna, la CMR di Filo si muove esclusivamente nel mercato privato occupando spazi imprenditoriali trascurati da altre cooperative della Lega. Una presenza ancora episodica e saltuaria, come è tipico degli appalti da privati.

La CMR intende inoltre sviluppare il proprio intervento anche in territori lontani, o molto lontani da quelli abituali in cui opera. Una valida occasione per diventare azienda a livello nazionale è data dal grande problema della ricostruzione delle zone terremotate del Meridione d'Italia, campo nel quale la cooperativa di Filo d'Argenta conta di intervenire entro breve tempo.

L'espansione, più in generale, si sta perseguendo operando una doppia diversificazione produttiva: un ampliamento del mercato con nuove produzioni e, conseguentemente, un allargamento delle specializzazioni produttive.

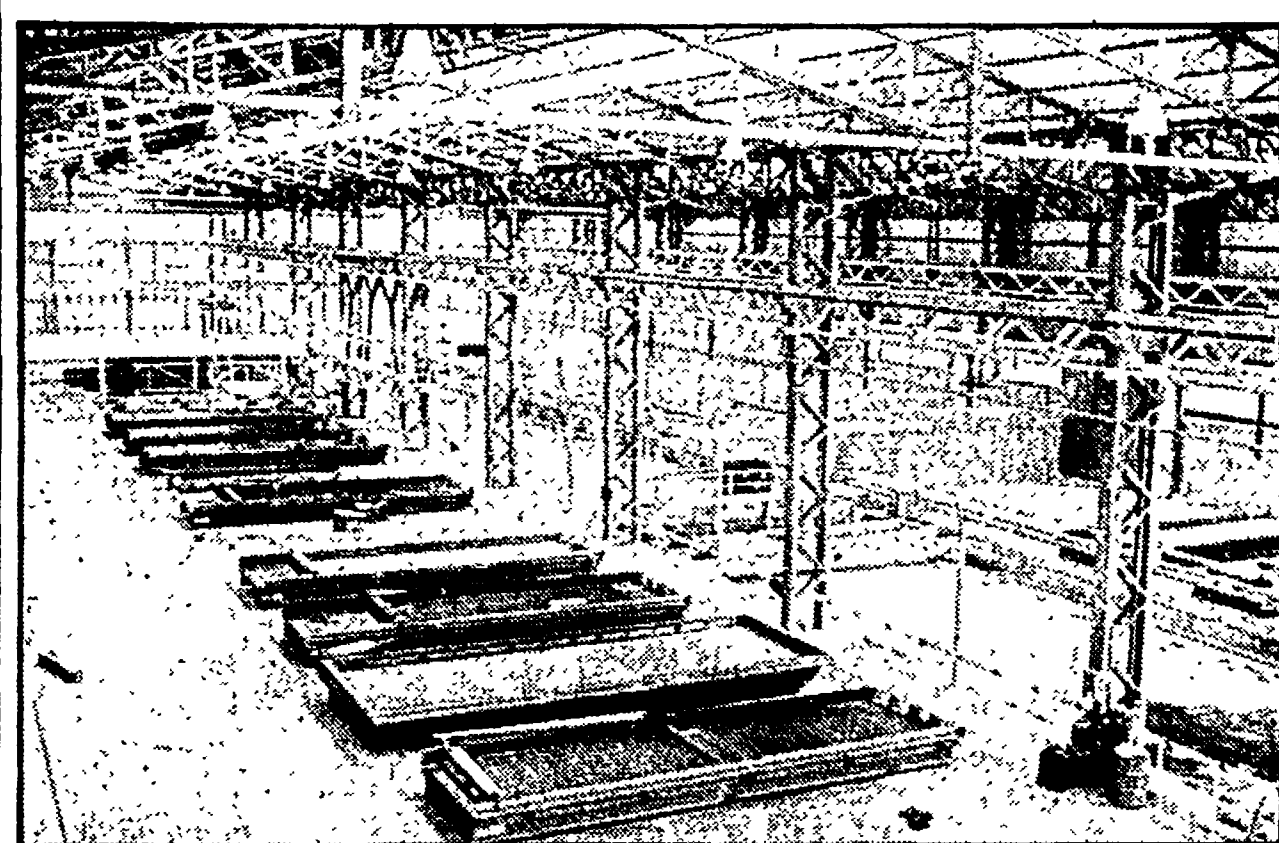
L'ampliamento del mercato è concepito non solo come ricerca di nuova committenza e come iniziativa «in proprio» nel campo immobiliare, ma soprattutto come conquista di nuovi spazi territoriali. In questo senso, la CMR sta compiendo in grosso sforzo politico ed imprenditoriale per organizzare una sezione soci nel Comune di Adria, nel Basso Polesine. La diversificazione della specializzazione produttiva è vista come esi-

genza della cooperativa di entrare in nuovi settori (come il comparto dell'acquacoltura, costruendo impianti per l'allevamento intensivo del pesce) e come allargamento e completamento di esperienze già da tempo iniziate nel settore dell'edilizia industrializzata e del prefabbricato.

Questa è la scelta portante della CMR - che è presente nel SAIE quest'anno - con le quali la cooperativa di Filo d'Argenta intende affrontare il futuro. Un futuro che si annuncia difficile, per cui è arduo fare previsioni. I segnali sono una crescente competitività fra le imprese che sta assumendo forme a volte molto dure; di un abbassamento delle remuneratività degli appalti acquisiti, con il pericolo che ciò si scarichi in forme di «sfruttamento selvaggio» del lavoro (per esempio con l'evasione di oneri contributivi e con forme di cottimo sempre più spinte e senza tutela).

Peserà anche e non poco la impossibilità degli enti locali di fare programmi di investimento, per l'aumento delle difficoltà della spesa pubblica. Oltre alla garanzia di tutelare rigorosamente il lavoro e all'ottenimento di uno scenario, economico che consenta alle imprese di continuare ad operare, una delle condizioni che si auspicano è la ripresa dell'artigianato di produzione, sostenuta da un'adeguata politica del credito. L'altra, anch'essa essenziale, è la ripresa dell'edilizia residenziale.

f. s.



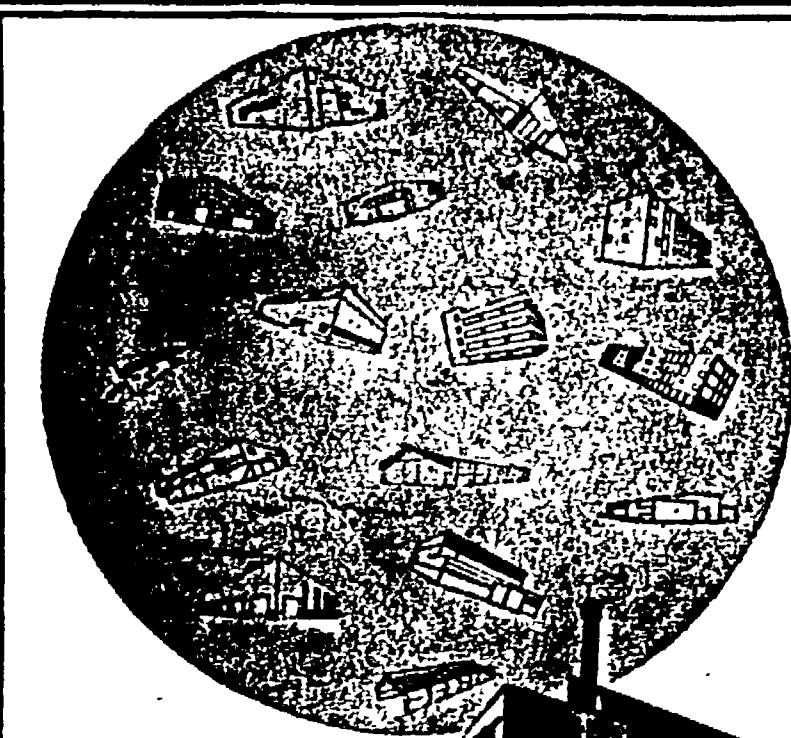
## A Napoli stabilimento di prefabbricati su iniziativa di privati e cooperative

Si è svolto ieri nell'ambito del SAIE, presso il Palazzo dei Congressi, un interessante incontro che ha avuto come tema la costruzione di uno stabilimento di prefabbricazione pesante sistema SBS, a Caivano vicino a Napoli.

CEPIS, questo il nome della nuova fabbrica, è sorta per iniziativa di cinque aziende, sia cooperative che private, che hanno collaborato nella costruzione, ma anche nella fornitura della tecnologia e del know how per il funzionamento della nuova struttura produttiva.

Infatti l'EDILTER di Bologna, l'EDILCOOP di Crevalcore (Bologna) e la SACEP di Bertinoro (Forlì) sono anche azionisti CEPIS, mentre la CFM e la METALFORME di Modena hanno contribuito nella costruzione dello stabilimento e a dotarlo della tecnologia necessaria.

L'operazione, interessante anche per le nuove prospettive che apre alla collaborazione fra mondo cooperativo e imprenditoria privata, è destinata ad avere un seguito; questo quanto è stato dichiarato in apertura del convegno rilevando i molteplici aspetti positivi di carattere politico e finanziario che il superamento di certe rigidità nei confronti di una collaborazione fra cooperative ed industrie private può consentire. Quest'argomento, di grande attualità nel movimento cooperativo, ha avuto, con la costruzione del CEPIS di Caivano, una risposta concreta che potrà ripetersi in futuro a vantaggio di una reale politica di investimenti produttivi nel Mezzogiorno.



## Dateci spazio...

La città è cambiata. Così rapidamente che non ce ne siamo accorti. Indifferente, respinge l'uomo. L'ambiente è irrimediabilmente, senza storia. Tutto ciò che lo rendeva uno spazio per vivere, s'è perso. Qual è oggi lo spazio dell'uomo? Un labirinto, ma senza profondità, e la regola del gioco si fanno strette. Noi dell'Emiliana Prefabbricati Coop conosciamo queste regole, perciò dateci spazio. Perché l'edilizia prefabbricata significa un progetto unitario, articolato per bisogni e funzioni diverse, ma significa anche capacità di realizzare ciò che si pensa in modo integrale e coerente con i bisogni da soddisfare. Come una grammatica dice di una lingua elementi semplici ed unitari, così l'edilizia prefabbricata possiede elementi base, i moduli, come garanzia di un progetto che si ricomponesse e si sviluppa in ogni singola realizzazione. Insomma parliamo una lingua, nella Babele incomprensibile del nostro spazio quotidiano. Ad esempio realizziamo impianti sportivi. Luoghi di nuova socialità dove si soddisfa un bisogno di spazio, di movimento e comunicazione: le strutture sportive che realizziamo parlano una lingua nuova, nascono per l'uomo. Per noi chiedere spazio significa pensare, progettare e realizzare, ma è misura d'uomo.

**emiliana PREFABBRICATI COP**  
per l'uomo, misura delle cose  
Campogalliano (MO) - tel. 526005

**Ci siamo fatti in otto per risolvere ogni problema di costruzioni.**

- Edilizia
- Reti di comunicazione
- Impianti agro-industriali
- Ecologia
- Energie
- Utilizzazione risorse idriche
- Difesa del territorio
- Produzioni collegate

Abbiamo cambiato la "nostra immagine", ma non la sostanza di 31 anni di successi nel mondo delle costruzioni.

Forse è per questo che oggi possiamo razionalizzare in otto settori il nostro lavoro, i nostri successi.

Successi che dobbiamo all'esperienza cooperativa, quella che più si è dimostrata duttile e agile per rispondere alle nuove esigenze di rinnovamento tecnologico e progresso sociale.

**Conscoop**  
CONSORZIO FRA COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO

Costruisce tutto: anche un nuovo modo di vivere l'ambiente.

SEDE SOCIALE: 47100 FORLÌ - Via P. Marocci 10 - Tel. 0543 34333 - Telex 50811 CONSCO - Codice fiscale n. 004080003

**RES**

**RES COOP**

**società collegate**

EDICENTRO LUIGI EDILCIMENTO BULDRINI

**emiliana**

**L'INSIEME E I COMPONENTI**

Costruzioni edili Prefabbricazione tralisci in legno Manufatti metallici

Costruzioni in proprio e vendite appartamenti

950 dipendenti di cui 820 soci

Presenza in Bologna e provincia, Lazio, Friuli Venezia Giulia e in altre regioni.

55,5 miliardi di lavoro prodotto nel 1981

**emiliana** COOPERATIVA INTERREGIONALE MURATORI AFFINI