

La casa autocostruita in cooperativa costa la metà

ROMA — La casa in autocostruzione. Non ci riferiamo all'autocostruzione collegata all'abusivismo, ma ad un'attività inserita negli strumenti urbanistici che, con l'intervento diretto degli utenti, consente un notevole contenimento dei costi di costruzione. Perché è stata intrapresa questa strada? Ha degli spazi di sviluppo in forme più organiche?

Di questo si è discusso in un convegno a Brescia, organizzato dalle cooperative di abitazione della Lombardia. L'autocostruzione in cooperativa è un'esperienza di laboratorio da cui parlare — ha sottolineato nell'introduzione Luigi Ungaro — che dimostra la capacità del movimento di esprimersi con creatività e fantasia, coniugando le idee, le teorie, l'intelligenza con la pratica, ma tenendo sempre e comunque i piedi per terra.

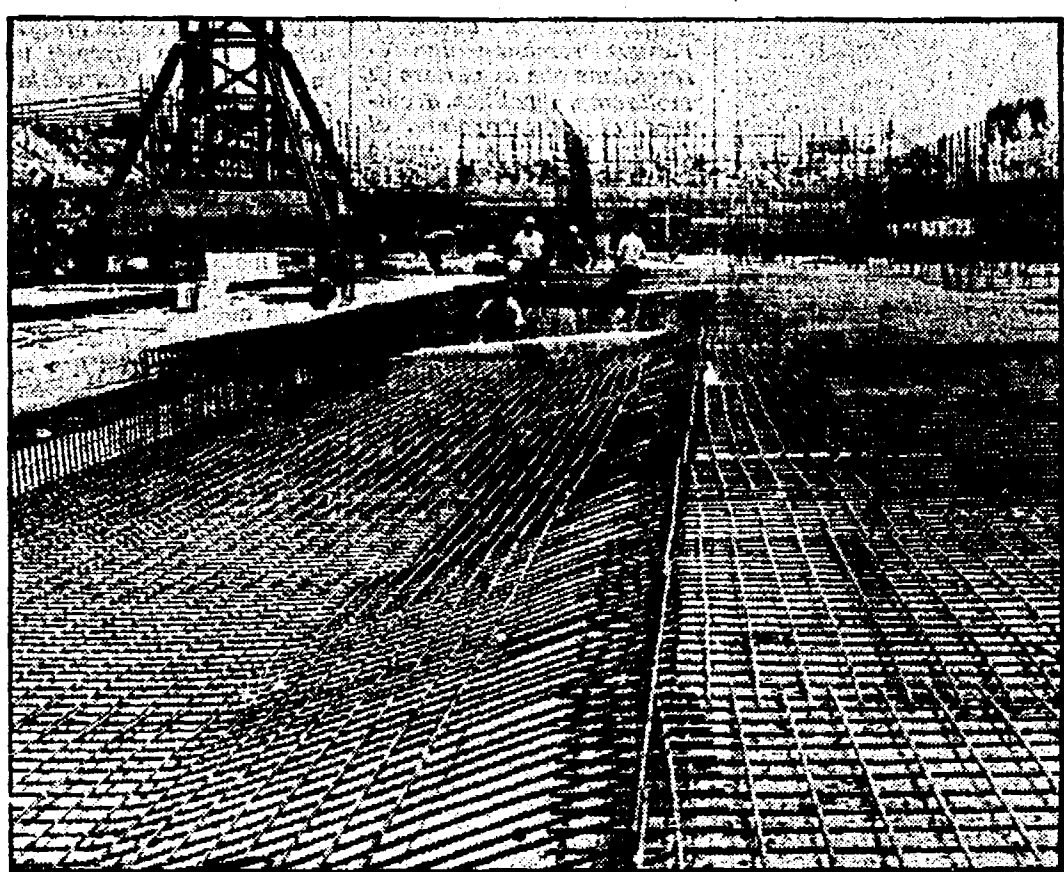
Che cosa significa? Ne parliamo con il prof. Corrado Pavia, docente universitario di urbanistica ed esperto dell'Associazione cooperative di abitazione della Lega.

Alcune esperienze — ci dice Pavia — stanno dimostrando che con questo sistema è possibile costruire a prezzi inferiori alla metà rispetto a quelli di mercato. Ad esempio, a Brescia, la cooperativa «Unitaria» di Carpenedolo ha realizzato case unifamiliari a schiera a 35 milioni ad appartamento. Sono abitazioni di 95 metri quadri, più box e cantina.

I soci della cooperativa hanno fatto riferimento per la struttura portante e gli impianti ad un'impresa edile, mentre per il completamento — tamponature esterne, intonacatura, rivestimento — hanno provveduto direttamente, organizzati in gruppo. I soci sono artigiani, metalmeccanici e professionisti. Questi, nelle ore dedicate alla cooperativa, diventano un piano pre-stabilito, via via, muratori, carpentieri, ferraioli, impiantisti, pittori. Il lavoro è collettivo e, solo quando l'edificio è ultimato, si procede all'assegnazione degli alloggi.

Perché oggi c'è un vasto interesse per l'autocostruzione? È un fenomeno — risponde Pavia — storicamente diffuso in Italia. Ma attualmente l'interesse è terminato dal continuo aumento dei costi di costruzione che in questi ultimi anni è stato di molto superiore al costo della vita. Anche nell'ambito dell'edilizia agevolata è necessario un anticipo di

Con le stesse dimensioni e tipologie si spendono 30-35 milioni invece di 70-80 milioni - Si tratta di un'attività inserita negli strumenti urbanistici con l'intervento diretto di chi vuole costruire da sé l'abitazione - L'esempio di Brescia e le esperienze in Lombardia, Emilia-Romagna-Toscana, Lazio e Calabria - Ce ne parla il prof. Pavia



30-35 milioni di lire, più rate di ammortamento del mutuo di circa 400 mila lire al mese. Per queste ragioni si sta sviluppando l'autocostruzione in cooperativa. Oltre a Brescia, vi sono esperienze in tutta l'Emilia-Romagna, nel Lazio, in Toscana, in Lombardia, in Calabria. Il movimento cooperativo ritiene che l'autocostruzione possa essere un settore integrativo e supplementare dell'edilizia pubblica e può essere una via per tamponare la crisi abitativa e rispondere all'esigenza della prima casa. L'autocostruzione non è sinonimo di abusivismo e di degrado dell'ambiente e del territorio. È praticata in tutti i Paesi industrializzati: in Germania il 40 per cento delle case unifamiliari sono autocostruite, di facile impiego. Anche in Italia, da parte dei produt-

tori, esiste un interesse in questo campo ed esiste una serie di prodotti che può facilitare il lavoro di chi vuole costruire da sé l'abitazione. Per uno sviluppo qualitativo, nell'ambito dei piani urbanistici, nel rispetto delle norme di controllo dell'attività edilizia e della sicurezza del lavoro, è necessario una continua Pavia — che lo Stato e gli Enti locali riconsiderino il peso di quest'attività che attualmente, nelle forme legali e abusive, raggiunge le dimensioni di circa centomila alloggi l'anno. Per garantire un governo nell'attività dell'autocostruzione sono indispensabili: piani di zona per l'edilizia economica e popolare che prevedono tipologie compatibili con questa attività, normative adeguate, manuali di intervento, un sistema assicurativo specifico, strumenti di controllo efficaci da parte dell'Ente loca-

le. Attualmente, nonostante il dilagare dell'abusivismo, non c'è stata alcuna attenzione da parte dei Comuni (il riferimento è a quelli del Sud). Roma si sta ponendo il problema di riservare aree edificabili per le categorie a basso reddito che generalmente, finora, si sono rivolte verso l'attività edilizia abusiva. Come può essere realizzata l'autocostruzione? Per il prof. Pavia può essere globale quando si realizza interamente l'intervento dalle fondazioni alle rifiniture e parziali come nel caso di Brescia, quando si ricorre ad un'impresa per le fondazioni, le strutture portanti, gli impianti, insomma, il rustico. L'autocostruzione, inoltre, può essere praticata nel recupero. A Bologna, infatti, il Comune sta assegnando nel centro storico un edificio

C. P.

Le coop emiliane mettono l'accento sulla nuova qualità abitativa

«La cooperazione di abitazione per una nuova qualità dell'abitare: questo ordine del giorno, l'obiettivo del congresso regionale dell'Associazione di settore in Emilia Romagna, tenuta a metà marzo. È parso a molti (e può ancora sembrare) una fuga in avanti, una fuga dalle innegabili difficoltà a mantenere i ritmi di crescita di questi ultimi anni.

In effetti però, questo mi pare l'esito finale del Congresso, le due esigenze, mantenere i ritmi di crescita e qualificare prodotto e servizi, incluso in questo termine la veste, sono necessariamente insieme: separando i due obiettivi non ne esce un obiettivo più qualificato, ma una proposta più debole.

Di qui il risuonare, con più insistenza che nel passato, della denuncia del punto di disancoramento a cui è giunta la legislazione urbanistica, a partire dalla regola dei suoli fino a forme di agevolazione pubblica sotto accusa per la loro scarsità e ritardi di erogazione. Ma di qui anche la proposizione di una azienda che, senza ignorare questi vincoli, esterni al mercato vero e proprio, in quanto vincoli di inefficienza politica, decide di misurare se stessa con il mercato e le sue opportunità, e di usare l'indubbia forza del movimento cooperativo per divenire impresa.

Lo fa proponendo l'uso del fattore cooperazione come legame fra libera scelta fra individui: di qui la proposta d'uso del risparmio da soci, anche già in possesso della casa, di qui l'uso della interterritorialità con momenti finanziari come il FINCOOPER, l'UNIFOP, nonché l'interterritorialità con le imprese di approvvigionamento dei materiali per decidere validamente su prezzo e qualità.

Gli altri elementi discendono dalla capillarità dell'organizzazione cooperativa (78.000 soci nel settore abitazione), dai rapporti con le organizzazioni di massa e, ancora una volta, con altri settori del movimento (Coop. di Consumo etc.) capaci di fornire informazioni, di aprire questioni (di affitto, di permute, di recupero), che forniscono alla azienda la veste, per entrare nel mercato con nuove attività e la costringono anche a guardare al suo interno.

C'è significa avere consigli di amministrazione più forti, ma anche articolazione in sezione soci, ora che avviene la concentrazione delle piccole cooperative, per continuare a garantire la partecipazione, significa riqualificazione di apparati che divengono più ampi e, a volte, con funzioni ripetitive, mentre altre funzioni restano scoperte.

Una nuova qualità dell'abitare è una sfida per uscire dalla crisi con un patrimonio edilizio più ricco e rinnovato con città migliori. Per questo il rapporto con gli enti pubblici e con il governo è preminente. Direi che lo è in maniera stringente, non è il rivendicazionismo generico ma la discussione concreta delle soluzioni.

Un tema è uscito dal congresso: la «verità» del movimento cooperativo in questo settore rispetto agli altri operatori, «diversità» anche dagli enti pubblici mai analizzata prendendo come metro di misura la «produttività sociale» degli interventi oltre che la produttività economica e, ancora, la «disponibilità sociale» del realizzato. Tema non secondario con tante case vuote, sifite, e tante diadette in corso. Abbiamo parlato di settore rendendo omaggio, noi della Lega che ne siamo tanta parte, anche gli altri operatori di centrali diverse, cui pure ci legano valutazioni comuni.

Coopsette di Reggio: un pacchetto di idee per contenere i costi

RIAGGREGARE IL CICLO EDILIZIO: UNA STRADA PER IL CONTENIMENTO DEI COSTI — Chi osserva oggi l'evoluzione dell'edilizia abitativa rileva una situazione quanto mai differenziata e complessa ed assiste a livello della produzione, alla compressione di elementi avanzati ed arretrati.

In tale contesto, tra i casi interessanti di «politica dell'offerta», va segnalato, per la sua coerenza, quello dei COOPSETTE di Reggio Emilia, una Società diversificata che vanta 800 addetti ed un giro di affari che si avvia a raggiungere i 100 miliardi.

Attraverso uno sforzo di ricerca ed innovazione, la COOPSETTE si è dotata di un articolato «pacchetto» di proposte che tendono a riaggregare un ciclo produttivo oggi polverizzato fra molti operatori spesso legati ad un'esclusiva attenzione alle singole parti del processo.

Progettazione automatizzata, prefabbricazione, sistemi di risparmio energetico. Così, riguardo ad uno dei momenti vitali del ciclo edilizio — la fase ideativa — la divisione COOPSETTE COSTRUZIONI ha predisposto un moderno sistema di progettazione architettonica assistita dal calcolatore, rivolta ad ottimizzare tipologie, strutture e costi di esecuzione.

«Arbre» — questa la sigla del sistema studiato in collaborazione con ESA PROGETTI S.R.L. — è in grado di comporre diverse ipotesi progettuali rappresentate da più tipologie del fabbricato ed analizzate sotto il profilo architettonico, strutturale, impiantistico ed economico; per passare, una volta fatta la scelta tipologica definitiva nel confronto con la Committenza, alle successive fasi (progettazione esecutiva, controllo avanzamento lavori, ecc.).

Si tratta quindi di un interessante servizio proposto ai progettisti di fiducia della Committenza, in particolare di quella parte attiva, come la Cooperazione di Abitazione, con cui COOPSETTE COSTRUZIONI intrattiene rapporti consolidati di collaborazione (tradottisi a tutt'oggi nella realizzazione di circa 2.000 alloggi in Emilia, Lombardia, Piemonte e Liguria).

Per quanto riguarda il versante delle tecnologie costruttive, COOPSETTE COSTRUZIONI — a partire dalla rilevante esperienza maturata applicando tutti i moderni procedimenti costruttivi — propone un sistema di prefabbricazione civile («PROGETTO CASA») ad elevato contenuto di industrializzazione.

Il sistema, del tipo puntiforme con pilastro pluripiano, permette rapidità di esecuzione (un edificio di dodici alloggi può essere eseguito al netto delle finiture interne in meno di un mese) e controllo della qualità dei manufatti ed è inoltre predisposto per ricevere i subsistemi di finitura interna oggi più qualificati sul mercato. Anche l'attenzione al risparmio energetico è presente ed importante nelle economie di processo; per questo i sistemi di solarizzazione attiva e passiva trovano un coerente riscontro nella tecnologia adottata. Con il sistema del «muro di Trombes», COOPSETTE COSTRUZIONI ha sperimentato alcune applicazioni su edifici residenziali impiegando pannelli in c.l.s. di propria progettazione, con funzione di accumulo e trasmissione del calore solare. I risultati sperimentali ottenuti confortano circa l'opportunità di approfondire questa tecnica di solarizzazione che pare in grado di consentire negli edifici residenziali potenziali risparmi termici intorno al 50%.

La ricerca di COOPSETTE COSTRUZIONI sul prodotto-casa si estende anche all'architettura d'interno, campo in cui è stato recentemente studiato, — a partire dalle esigenze di flessibilità dell'alloggio — un sistema di pareti attrezzate-divisive per l'organizzazione dello spazio abitativo (presentato al SAIEDUE di Bologna).

Subsistemi di finitura. Per quanto concerne, infine, i subsistemi di chiusura esterna degli edifici, COOPSETTE INFISSI — divisione che ricopre un ruolo di rilievo nazionale nella serramentistica — propone soluzioni innovative come il monoblocco Kompact (alluminio) e Acocinfa I (acciaio preverniciato).

Questi serramenti — forniti in cantiere completi di controllo, vetro, tapparella, velleità esterna — significano servizio e rapidità di posa in opera; severi collaudi prestazionali ne garantiscono piena affidabilità in esercizio, tale da soddisfare un'utenza attenta e diversificata, dalla Cooperazione di Abitazione (a tutt'oggi sono stati forniti infissi per circa 3.000 alloggi promossi dalle relative cooperative), alla Committenza pubblica e privata.

Nel complesso, quindi, una serie di esperienze e capacità all'interno dell'intero processo edilizio che consentono ad aziende come COOPSETTE di confrontarsi e collaborare con gli operatori più qualificati nell'ambito dell'edilizia abitativa.



coop
elettro
termo
idraulica

Via F. Sassi - Carlo Teggio - 42025 Caviglioglio (Reggio E)
Tel. (0522) 54521 (6 linee) - Telex COOPCETI 530556

PROGETTAZIONE, FORNITURE ED INSTALLAZIONE IN ITALIA ED ALL'ESTERO DI:

- IMPIANTI DI TELERISCALDAMENTO E COGENERAZIONE
- IMPIANTI DI RISCALDAMENTO
- IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO
- IMPIANTI ELETTRICI DI DISTRIBUZIONE ED ILLUMINAZIONE
- IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

CCV - CONSORZIO COOPERATIVE VIRGILIO

UNA REALTÀ DELLA COOPERAZIONE DI PRODUZIONE E LAVORO IN LOMBARDIA

50 MILIARDI DI FATTURATO ANNUO

QUALITÀ ED ECONOMICITÀ

CASE SCUOLE INDUSTRIE OPERE PUBBLICHE

TRAVENIRE COMPLETTI NEI CENTRI LOCALI COOPERATIVE DI ABITAZIONE

LE 22 IMPRESE COOPERATIVE ASSOCIATE GARANTISCONO UNA GIUSTA RISPOSTA AD OGNI VOSTRA ESIGENZA

TEL. (0376) 323272-364423
TEL. (02) 2716220-3719386

IACAL



ISTITUTO AUTONOMO COOPERATIVE ABITAZIONI DEL LAZIO S.R.L.

SERVIZI DI

- PROGETTAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E DI OPERE PUBBLICHE
- INTERVENTI NEI CENTRI STORICI
- DIREZIONE LAVORI
- ACQUISIZIONE AREE
- FINANZIAMENTI E MUTUI
- ESERCIZIO DI STAZIONE APPALTANTE
- COLLAUDI STATICI E GENERALI
- CONSULENZE

GIÀ OLTRE 200 COOPERATIVE, CONSORZI ED ENTI UTILIZZANO LA CAPACITÀ E L'ESPERIENZA DELLO IACAL

4.000 ALLOGGI COSTRUITI O IN CORSO DI COSTRUZIONE

IACAL È COOPERAZIONE NUOVA

SOC. IACAL - VIALE DEL POLICLINICO N. 131 - C.A.P. 00131 ROMA Centralino: 06-906.496