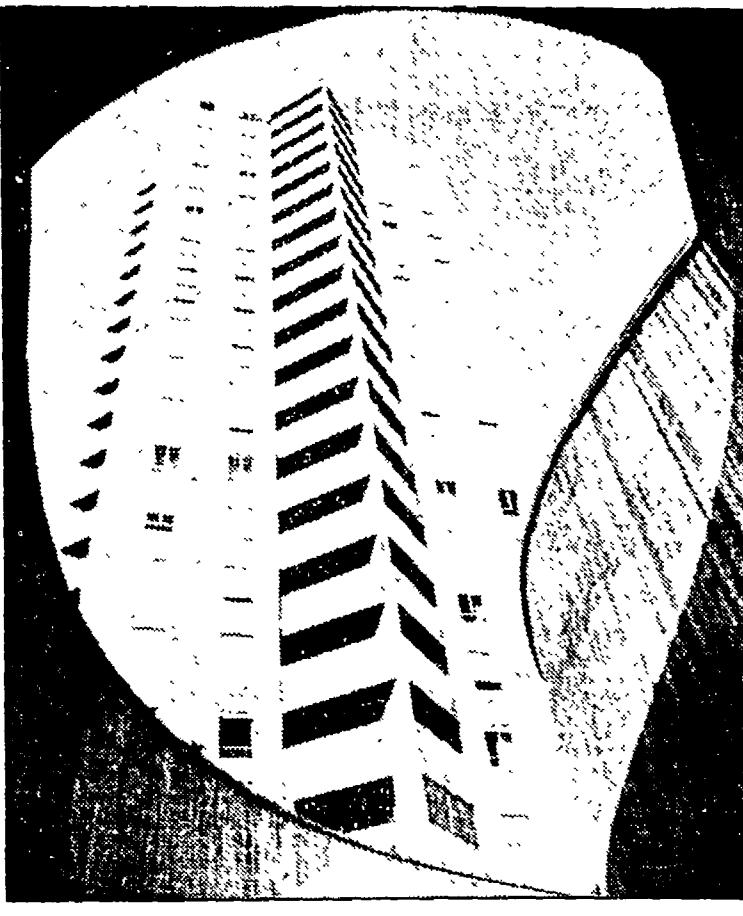
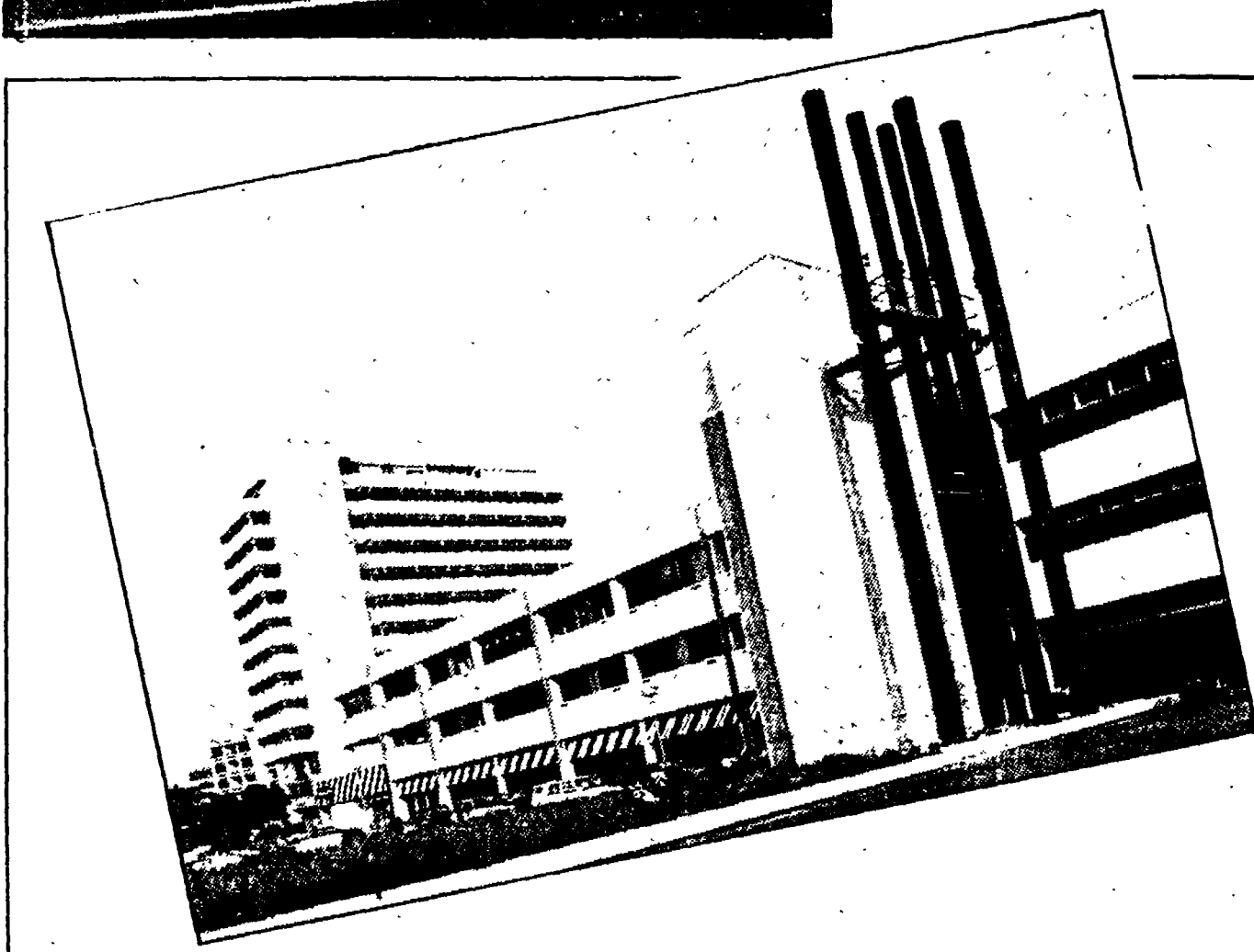


## speciale edilizia



# Una casa di qualità a costi adeguati, parola di artigiano

I Consorzi edili tra coop artigiane sono presenti in tutta la Toscana con l'esclusione della provincia di Lucca - Un fatturato che cresce incognita in futuro a causa della crisi generale del mercato - «Bisogna stare attenti a quelle imprese che vogliono soltanto guadagnare»

Centocinquanta imprese con circa 3500 addetti associate in otto consorzi presenti in tutte le province della Toscana con l'esclusione di Lucca: i consorzi edili delle cooperative artigiane sono una grossa realtà. Questi dati lo dimostrano ampiamente così come il fatturato che nel 1983 ha raggiunto il tetto dei 75 miliardi con un continuo crescere: 30 miliardi nel 1980, 50 miliardi nel 1981, 60 miliardi nel 1982 e 75 miliardi nel 1983.

Gli otto Consorzi edili fanno riferimento al Consorzio regionale (un organismo di secondo grado) fra coop edili della Tosca-

na. I Consorzi edili sono collegati con oltre venti consorzi artigiani dei settori affini come idraulici, elettricisti, pavimentatori e imbianchini, che possono contare su circa mille imprese associate.

Attualmente in Toscana i Consorzi hanno 120 cantieri aperti. Tra aprile e giugno tutti questi lavori, o almeno una grandissima parte, verranno ultimati. Sarà allora che, se non verranno ottenuti nuovi appalti cominceranno i dolori.

«Perdurando l'attuale crisi del mercato edilizio in Toscana — afferma l'architetto Luciano Ghinoli de-

Consorzio regionale tra coop edili — e la mancanza di un serio programma nel settore edile, si prevede per la prossima primavera il rischio di dover ricorrere ad un forte ridimensionamento della manodopera nelle nostre imprese.

Non è però, nel frattempo, che i consorzi edili stanno, come si dice, sull'albero a cantare. Stanno infatti concorrendo a tutti gli appalti di edilizia convenzionata-agevolata e sovvenzionata relativi alla legge 457. Per poter aprire i cantieri, però, bisogna vincere le gare di appalto. E questo diventa ogni giorno più difficile per due motivi

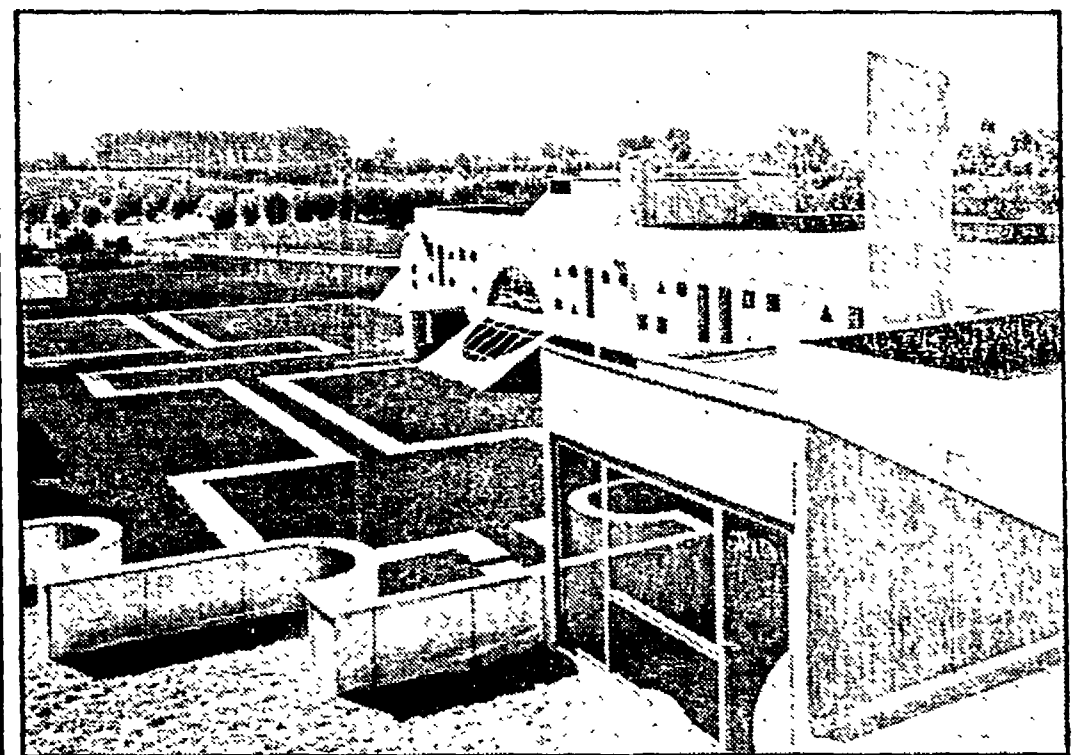
essenziali: il restringimento del mercato delle abitazioni e la presenza in Toscana di aziende «extraregionali» che partecipano alle aste proponendo prezzi stracciati, impraticabili se non ricorrendo ai cottimisti o al subappalti o, peggio ancora, al lavoro nero sfruttando magari lavoratori stranieri o meridionali pagati con due lire. «Pol — aggiunge Ghinoli — capita anche che queste imprese non portano in fondo i lavori e letteralmente scappano, come è successo di recente, appena intascati i soldi degli stati di avanzamento. I Consorzi edili tra coo-

perative artigiane hanno sempre lavorato sui Piani di edilizia economica e popolare e per le infrastrutture degli enti locali. I Comuni sono stati costretti da leggi finanziarie e decreti governativi a stringere i cordoni della borsa e, di conseguenza, il mercato si è ristretto.

«Bisognerebbe — sostiene ancora l'architetto Luciano Ghinoli — che gli Istituti autonomi per case popolari o comunque chi concede gli appalti non guardassero soltanto ai prezzi ma anche alla tipologia degli immobili e alla qualità del lavoro e dei ma-

teriali. I nostri consorzi artigiani lavorano molto bene dal punto di vista della qualità e praticano prezzi ridotti all'osso considerando, però, che nessuno costruisce case o fa qualsiasi altra cosa con l'intenzione di rimetterci. Ci sono alcuni costi che potrebbe definire fissi o uguali per tutte le imprese. C'è poi un margine necessario di guadagno. Ma come fanno certi imprenditori edili a presentarsi alle aste per gli appalti proponendo prezzi davvero ridicoli? È chiaro che in quei casi non possono venire date tutte le garanzie che invece offrono le nostre imprese.

## La risposta alla crisi si chiama cooperazione



Nel panorama di instabilità e di incertezza sulle prospettive che ha investito l'intero settore dell'edilizia residenziale, determinando anche in Toscana situazioni di preoccupante caduta dell'attività produttiva, si sono create negli operatori inerte e di aspettativa: di mobilità, che peraltro appaiono sproporzionati rispetto alla effettiva consistenza dei programmi stessi.

Il movimento cooperativo di abitazione non ha mancato, anche in questa occasione, di essere partecipe con il massimo impegno organizzativo, secondo una continuità operativa (circa 3.000 alloggi realizzati in 2° e 3° biennio L. 457) e una tradizione consolidata che riflette le istanze di socialità da sempre presenti nello stesso movimento. Impegno organizzativo e volontà operativa che si scontrano con le condizioni penalizzanti degli attuali programmi, in presenza di una situazione che risente del meccanismo perverso della L. 457 (limite di reddito troppo basso rispetto ai 30-40 milioni necessari per la copertura della differenza mutua), rendendo difficile il reperimento dell'utenza. Una difficoltà questa che, tuttavia, conferma la più generale crisi di mercato, dovuta ad una forte caduta della domanda, per ragioni strutturali di quasi saturazione dell'utenza solvibile, e ragioni più contingenti, ma altrettanto determinanti, di incertezza sulle prospettive economiche ed occupazionali. In questo quadro, il movimento cooperativo di abitazione, se non vuole abdicare al ruolo che gli è proprio di mobilitazione e di lotta per il diritto alla casa, e di riqualificazione dello sviluppo dell'edilizia residenziale, deve muoversi su due direttrici: l'una rivolta nei confronti delle autorità di governo e del Parlamento, e nei confronti della Regione e degli Enti locali, come momento di pressione e di rivendicazione per la revisione dell'attuale legislazione; l'altra tesa ad acquisire una maggiore competitività per consolidare la sua presenza nell'intero settore abitativo.

Sul primo versante, vogliamo riconfermare la nostra tradizione originaria, di movimento strettamente coinvolto e legato, sul piano operativo, alle scelte di edilizia pubblica, ravvisando tuttora un profondo equilibrio nel rapporto tra domanda ed offerta, e, seppure in un contesto modificato, la persistenza di un fabbisogno emergente ampiamente insoddisfatto, che può trovare una risposta solo in una radicale revisione della politica della casa; una revisione che ne modifichi e ne adegui i principi di fondo alla nuova realtà; che ne riveda le procedure, attualmente riferite ai parametri ed indici obsoleti; che ne assicuri l'efficacia programmatica attraverso una concentrazione e allocazione delle risorse nei centri urbani dove più forte è la tensione abitativa.

Si tratta di affrontare alla radice alcuni nodi irrisolti, compiendo scelte di fondo al di fuori di criteri di provvisoriarietà, così il problema dell'indennità di esproprio delle aree, riaperto dalla sentenza n. 5/80 della Corte costituzionale, potrà trovare soluzione, a nostro avviso, solo in una riaffermazione esplicita della separazione del diritto di costruzione dalla proprietà fondiaria. Non si muove in questa direzione il Disegno di legge del Governo, proponendo ancora una soluzione temporanea, che rischia di favorire ulteriormente posizioni di speculazione parassitaria e di rendita fondiaria. Infine, a livello locale, in uno sforzo di ottimizzazione dell'uso delle risorse, occorre una politica del territorio che privilegi l'edilizia residenziale pubblica, con l'insediamento nei PEEP di aree non residenziali, in grado di garantire un contenimento degli oneri di urbanizzazione e un più elevato grado di qualità abitativa.

Riguardo al secondo aspetto, si tratta da parte del movimento di ribadire una propensione, già ampiamente espressa e sperimentata con successo, di operare anche nel comparto dell'edilizia non assistita. Valgono a questo riguardo gli interventi realizzati con mutuo ordinario (Livorno, Prato, Scandicci, Pistoia, Grosseto, Pontenure, Piombino, Poggibonsi, ecc.) o grazie a finanziamenti speciali (Anis, Fiat-Halsat, Cee, ecc.) a tassi ridotti, dimostrando una capacità di reperimento di flussi finanziari complementari da parte della nostra organizzazione; con i programmi a carattere sperimentale previsti dall'art. 4, predisposti a Livorno, Pisa, Siena, Sesto Fiorentino, Campi e Prato che dovrebbero prendere l'avvio nei prossimi mesi.

Il problema dell'indennità di esproprio delle aree, riaperto dalla sentenza n. 5/80 della Corte costituzionale, potrà trovare soluzione, a nostro avviso, solo in una riaffermazione esplicita della separazione del diritto di costruzione dalla proprietà fondiaria. Non si muove in questa direzione il Disegno di legge del Governo, proponendo ancora una soluzione temporanea, che rischia di favorire ulteriormente posizioni di speculazione parassitaria e di rendita fondiaria. Infine, a livello locale, in uno sforzo di ottimizzazione dell'uso delle risorse, occorre una politica del territorio che privilegi l'edilizia residenziale pubblica, con l'insediamento nei PEEP di aree non residenziali, in grado di garantire un contenimento degli oneri di urbanizzazione e un più elevato grado di qualità abitativa.

### Il consorzio CCT: un'azienda che regge la crisi

Un comparto, quello dell'edilizia residenziale, particolarmente ricettivo a forme di sostegno, e di partecipazione democratica dei soci all'attività cooperativa; forme che sul piano operativo ci consentono di mantenere una qualificante e netta diversificazione rispetto agli altri operatori. Nella consapevolezza che la nostra iniziativa sarà fortemente condizionata dalle mutate e più sfavorevoli condizioni di mercato, il mantenimento di uno spazio non marginale nel settore dipenderà dall'acquisizione di una più profonda cultura imprenditoriale in grado di imprimere alla cooperazione una svolta e dall'apporto delle strutture organizzative e di riqualificazione del bene casa; riqualificazione che significa recupero di una competitività mediante una diversificazione dei programmi di intervento in funzione delle caratteristiche della domanda e in rispondenza all'evoluzione dei bisogni dell'utenza, ed infine, attraverso l'ottimizzazione del rapporto costo-qualità, attraverso nuove e diverse relazioni industriali.

Malgrado dunque le oggettive difficoltà del movimento cooperativo di abitazione intendiamo riconfermare il proprio ruolo, muovendoci su più direzioni, senza separazione di intenti e di obiettivi, ma in uno sforzo

unificante di protagonismo, di iniziativa e di proposta, per aggredire la realtà secondo un disegno strategico complessivo. Il CCT è un'azienda che eroga prestazioni e servizi sulla base di una domanda che emerge dalle cooperative di abitazione e che l'ARCAT raccoglie e governa. In questo senso il CCT è lo strumento economico ed operativo dell'ARCAT e perciò è il naturale destinatario delle direttive che l'associazione predispone nella attuazione dei suoi programmi.

Il consorzio nei suoi dieci anni di attività ha prestato servizi per la costruzione di altri 13.000 alloggi dislocati su tutto il territorio regionale. Questa significativa e rapida espansione del movimento cooperativo di abitazione e delle sue strutture ha una duplice spiegazione:

- 1) la prima di natura politico-sindacale ed è legata ad una politica delle alleanze imperniata sul rapporto con gli Enti locali, le OOS, l'imprenditoria più evoluta;
- 2) la seconda, le velenze più specificamente manageriali e di organizzazione dei servizi (tecnici, amministrativi, finanziari, procedurali) che hanno permesso alle nostre cooperative di abitare di costruire alloggi di qualità media con risparmi fino al 30% rispetto al mercato analogo sul libero mercato.

Questa managerialità «marcato» Coop, ha contribuito a costruire in Toscana una immagine di serietà e di affidabilità che rappresenta oggi uno degli elementi più saldi di fronte ad un settore che risente profondamente della crisi edilizia.

I servizi che il CCT dà alle cooperative ARCAT sono così riassumibili:

- a) programmi regionali e territoriali suddivisi per alloggi, Comuni, mutuo ordinario, mutuo agevolato, tipi edilizi, costi area ed urbanizzazioni;
- b) profili dell'utenza;
- c) guida alla progettazione ambientale e progettuale;
- d) capitolo prestazionale;
- e) costi massimi, contratto tipo e regole per la conduzione lavori;
- f) guida all'appalto;
- g) servizi prolungamenti dell'abitare:
  - energia;
  - arredo;
  - recupero;
  - h) servizi finanziari;
  - i) servizi di ricerca e sperimentazione.

In conclusione il CCT è parte integrante del sistema abitativo ARCAT, composto dalla centralità dell'impresa cooperativa e dall'apporto delle strutture tecniche territoriali (UTOP, Abitcoop, Abitcoop Sud) che operano rispettivamente nell'area Firenze, Prato, Pistoia, Pisa, Lucca, Massa Carrara, Livorno, Arezzo, Siena, Grosseto.

Un sistema che ogni settimana si confronta sul mercato attraverso la sfida dei costi. Sfidata che sta trasferendosi dal piano quantitativo al piano qualitativo. Sfidata che il CCT ha raccolto e le sue risposte tipologiche, tecnologiche e di competitività sui costi finali gli permetteranno di rispondere efficacemente alla crisi e di consolidare la sua presenza fra le Aziende Lega in Toscana.

Lorando Ferracci

## Quanti sono e cosa fanno, nuovi nati e consolidate esperienze

La mappa dei consorzi artigiani in Toscana - Il numero degli addetti, le imprese associate, il fatturato - Il ruolo del Consorzio regionale di secondo grado - Gli strumenti organizzativi per coordinare interventi e finanziamenti - I rapporti con gli istituti di credito



La mappa dei Consorzi si allarga ogni giorno di più. Proprio negli ultimi tempi sono stati costituiti il C.E.A.L. a Livorno, il C.E.A. a Carrara, due consorzi in provincia di Pisa, uno a Cascina e uno a Montecatini. Sono nati inoltre il CO.M.A.R.P.E. di Grosseto e il CO.P.L.A. di Arezzo che operano nei settori affini alle costruzioni, come il C.A.L.E.P.O. di Firenze.

Ma veniamo a descrivere più dettagliatamente la galassia dei consorzi artigiani di costruzione in Toscana.

A Prato e Pistoia opera il C.A.R.E.F. costituito nel 1975 da 12 imprese. Oggi ne associa cinquanta. Ha 450 addetti e un apparato tecnico-amministrativo di 12 persone. È iscritto all'Albo nazionale costruttori per 6 miliardi. Il fatturato del 1982 è stato di 20 miliardi.

Il CO.A.R.C.E. è stato costituito nel 1971 ad Arezzo, dove opera attualmente, da venti aziende. Adesso è cresciuto e associa 85 imprese per un totale di circa millecinquecento addetti e dodici dipendenti nel settore tecnico-amministrativo. È iscritto all'Albo nazionale costruttori per una somma di nove miliardi e il fatturato dell'anno scorso ha superato i 20 miliardi.

Nel 1972, a Grosseto, ventisei aziende dettero vita al CO.G.R.A.E. Oggi le imprese iscritte al Consorzio sono cinquanta per un totale complessivo di addetti che si aggira intorno alle 350 unità. All'apparato tecnico-amministrativo lavorano in sei. Un miliardo e mezzo è la cifra per la quale il CO.G.R.A.E. è iscritto all'Albo nazionale costruttori. Nel 1982 ha avuto un fatturato di circa otto miliardi.

A Siena opera l'E.A.C.O.S. che nacque nel 1972 grazie a venticinque aziende che si associarono. Oggi quel nucleo si è ampliato ed è quasi raddoppiato: le imprese associate all'E.A.C.O.S. sono infatti quarantatré. Il fatturato dell'esercizio dello scorso anno è stato di sei miliardi. Questo consorzio dispone di 250 addetti e sette persone che lavorano nel reparto tecnico-amministrativo. La cifra per cui

l'E.A.C.O.S. è iscritto all'Albo nazionale costruttori è un miliardo e mezzo.

Un miliardo e mezzo è il fatturato del 1982 del C.A.L.E.P.O., il consorzio nato nel 1974 a Firenze che opera nel settore affine alle costruzioni. Lo costituiscono inizialmente ventiquattro imprese che oggi sono diventate ottantatré. Può contare su 98 addetti mentre nell'apparato tecnico-amministrativo lavorano in quattro.

Questi consorzi possono contare sul Consorzio regionale di secondo grado che è una struttura sorta nel 1976 come strumento di ausilio alla vita e allo sviluppo delle varie realtà consorziali della Toscana. Il Consorzio Regionale di secondo grado svolge una ricerca continua nel trovare una maglia comune su cui tessere il futuro sviluppo dei singoli associati: da una ricerca di definizione della stessa struttura consorziale, fino ad arrivare all'individuazione del sistema organizzativo più idoneo per rispondere alle molteplici esigenze della struttura.

In questi anni si è cercato di evitare che il Consorzio regionale divenisse troppo pesante sia dal punto di vista organizzativo che, di conseguenza, economico, puntando invece a realizzare una struttura agile e flessibile che utilizzasse e coordinasse al massimo livello le potenzialità tecniche, amministrative e organizzative esistenti nei vari consorzi associati. Infatti il livello regionale si è dato degli strumenti organizzativi (commissioni di lavoro) che, sulla base di una politica comune di intervento sulle varie problematiche (finanziarie, tecnico-amministrative e commerciali), coordinano l'azione dei consorzi.

Nel campo finanziario, per esempio, è stata evidenziata una serie politica di quadro regionale che, partendo da un'analisi conoscitiva del problema finanziario di ogni consorzio, organizza le conoscenze e le operazioni, sviluppa piani di finanziamento sui programmi regionali e, su questa base programmatica, definisce il rapporto con le banche.