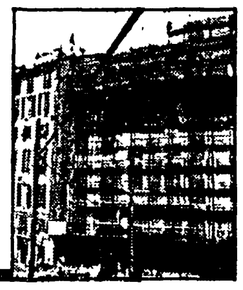
CENTO ANNI lega IN LIGURIA

A CURA DELL'UFFICIO PROMOZIONE E P.R.



Case «personalizzate» la sorpresa di Quarto

GENOVA — Una casa in villette mono e bifamiliari, oppure un appartamento in edifici di massimo cinque piani; residenza in uno dei più prestigiosi quartieri genovesi, con vista sul mare, finiture accurate e, soprattutto, accessori scelti uno per uno dal proprietario, tra una gamma vastissima. Il tutto per un milione 150 mila lire al metro quadrato (salvo revisioni, sempre possibili) più un diecicinquindici per cento equivalenti al costo puro degli accessori. Dovete ammettere che l'offerta è allettante. Tant'è vero che gli appartamenti in questione sono quasi tutti prenotati.

Parliamo del complesso di 500 alloggi costruiti dalla Coop 5 (duemila soci) sulla panoramica Costa degli Olmetti, nella zona di Quarto. Si tratta di un progetto abitativo di elevata qualità e a «personalizzazione spinta» che, su queste dimensioni, non ha forse precedenti nel nostro Paese. Qualcosa di infinitamente lontano dalla città satellite e dai casermoni «popolari», o da quel «biscione» cha ha finito per diventare un simbolo negativo di Genova.

«La costruzione del primo lotto di 126 appartamenti, iniziata nell'ottobre dello scorso anno, sarà definitivamente conclusa alla fine del 1987 — spiega il presidente di Coop 5, Angelo Sani —. I lavori per i restanti alloggi inizieranno nei primi mesi del 1988». Ma come si realizza una casa personalizzata in cooperativa? «Il prezzo base riguarda l'appartamento "grezzo", compresa la porta caposcala, le finestre, tutti gli impianti tecnologici, le spese di messa in opera degli accessori. Questi ultimi però — aggiunge Sani — vengono pagati a parte; i soci hanno possibilità di scegliere pavimenti, rubinetterie, porte interne e tutto il resto in una esposizione allestita in cantiere, che attualmente comprende circa seicento tipi di ceramiche, una dozzina di marmi, 30 tipi di porte, dodici tipi di parquet, ecc. Insomma, ce n'è per tutti i gusti e tutte le tasche; comunque cerchiamo di spuntare prezzi il più possibile competitivi. Senza contare che la progettazione degli appartamenti è moderna, con il massimo sfruttamento della metratura e ogni casa avrà un posto macchina».

La risposta è stata più che buona: tutti gli appartamenti sono venduti, ma c'è sempre possibilità di «entrare» a seguito di qualche rinuncia. Il quartiere sarà dotato di centro commerciale, di palestra e altri servizi, parte dei quali potrebbero essere realizzati dalla cooperativa stessa.

Qualità e recupero per una nuova dimensione abitativa

Vecchia Genova, ecco un'idea di rinascita

Nel progetto delle Coop edilizie un polo di servizi di quartiere al posto delle macerie di Sarzano

GENOVA — Circa mille alloggi costruiti ogni anno, una presenza ormai fondamentale nel settore della casa, una grande speranza: essere fra i protagonisti di una complessa operazione di recupero del patrimonio edilizio esistente, a cominciare dal centro storico di Genova. Tutto questo basta a presentare l'Associazione regionale delle cooperative edilizie (Arcal), diventata da anni un prezioso punto di riferimento per decine di migliaia di famiglie liguri.

«La domanda di alloggi si mantiene sostenuta, le cooperative mantengono elevato il ritmo di attività, ma purtroppo oggi incontriamo più difficoltà che nel passato ad intervenire nei centri di medie dimensioni, come le località costiere, e nelle grandi aree urbane». Bruno Giontoni, presidente dell'Arcal, preferisce parlare dei problemi anziché sciorinare una valanga di cifre (che pure non mancano), e non esita ad indicare le responsabilità: *«È venuto meno quell'impegno politico positivo che avevamo registrato non molti anni fa intorno al problema casa — afferma — i limiti del quadro legislativo ci impongono spesso di acquisire i terreni edificabili a prezzo di mercato; inoltre ci sono pochi finanziamenti agevolati e i Comuni devono darsi da fare per predisporre nuovi piani di insediamento: il problema è particolarmente acuto proprio qui, a Genova»*.

«Da parte nostra — aggiunge Giontoni — è in atto uno sforzo particolare per migliorare la qualità delle nuove costruzioni, per offrire una dimensione abitativa adeguata ai tempi e alle nuove esigenze, uno sforzo che, tanto per fare un esempio concreto, è visibile a colpo d'occhio nel complesso di Quarto».

Ma gli impegni più rilevanti, in un futuro ormai prossimo, saranno concentrati sul recupero dei centri storici. Alcuni interventi, per diverse centinaia di alloggi, sono già in corso a Genova: in piazza Sarzana, al Carmine, al Sestriere della Maddalena, a Borgo Incrociati e inoltre in nuclei vecchi di quartieri periferici come Rivarolo, Sestri Ponente e Bolzaneto; si sta avviando un altro intervento nella zona di Albenga.

L'impresa più affascinante sarà riportare a nuova vita, e su larga scala, il centro antico di Genova — che resta uno dei più grandi d'Europa, nonostante gli sfregi subiti con le demolizioni dei rioni di Portoria e via Madre di Dio.

«Su questo tema — afferma Giontoni — *abbiamo aperto un confronto con l'amministrazione comunale. Chiediamo la costituzione di una società promozionale nella quale siano rappresentati gli enti locali, le imprese (private, cooperative, artigianali) e anche gli utenti. Perché il recupero deve essere realizzato creando consenso e autentica partecipazione intorno ai progetti»*. Proprio per dare consistenza alla filosofia del «recuperare creando consenso», le cooperative hanno presentato un piano di recupero delle macerie comprese fra Porta Soprana, Sant'Agostino e San Silvestro: cioè una delle aree più disastrate del centro, dove le ferite della guerra bruciano ancora.

«Noi pensiamo ad un polo di servizi di quartiere — spiega il presidente dell'Arcal — *cioè ad un sistema di impianti sportivi, di piazze e spazi collettivi attrezzati, di zone per attività artigianali capaci nell'insieme di creare un clima favorevole al recupero della vasta area circostante. Il nostro progetto prevede anche la ricostruzione di alcune palazzate per abitazione, distrutte dai bombardamenti»*.

Anche i privati si sono mossi e, attraverso il Consorzio Cored, hanno presentato un loro progetto. *«A questo punto abbiamo tutti l'interesse, cooperazione e imprenditoria privata, che il Comune assuma l'iniziativa. Sinora Palazzo Tursi ci ha risposto: "Mettetevi d'accordo tra voi". No, non è questo quello che ci vuole: tocca al Comune decidere il da farsi, è indispensabile costituire la società di promozione altrimenti continuerà a mancare il "tavolo" necessario a definire le strategie. Perché recupero* — conclude Giontoni — *significa soprattutto convincere, mettere d'accordo la gente, impegnarla insieme a noi in una grande scommessa per la rinascita. Ed è certamente questo il compito più difficile»*.

cooperativa risparmio casa srl

RISPARMIO CASA
SOCIETÀ COOPERATIVA a r.l.

SPECIALIZZATA NELL'ACQUISTO
E NELLA RICOSTRUZIONE
DI VECCHI STABILI
PER CONTO DEI SOCI

I nostri ultimi interventi:
DUFOUR - BORGO INCROCIATI
Via Celesia civ. 29 - Passo Carlineo civ. 9
Via Buranello civ. 20 ed altri

Per informazioni rivolgersi:
RISPARMIO CASA Soc. Coop a r.l.
Via I. d'Aste, 7/1 - GENOVA - Tel. (010) 56.17.96

"La qualità dell'abitare"

L'intervento del Consorzio ABITCOOP LIGURIA negli ultimi anni e ci riferiamo ai programmi post - 457, è stato caratterizzato dall'impegno di promuovere una integrazione tra il **prodotto edilizio** attraverso una qualificazione tipologica e tecnologica a livello di alloggio, edificio e quartiere e l'**utenza abitativa**, espressione della domanda differenziata di bisogni e servizi, organizzata nelle cooperative di abitazione aderenti alla Lega.

Propria la peculiarietà della pratica cooperativa di poter contare su una domanda organizzata, disponibile e sensibile ad esperienze collettive, ha permesso una partecipazione da parte dell'utenza nelle fasi di programmazione, progettazione, realizzazione, controllo e gestione dei programmi.

Nelle prime fasi del processo edilizio, il rapporto con l'utenza è risultato difficile e frammentario, per la difficoltà di utilizzare «linguaggi comprensibili» a tutti, il rapporto è avvenuto principalmente tra tecnici e Consigli di Amministrazione, ma lo sforzo di trovare una lettura comune del progetto edilizio è stata possibile attraverso la discussione a monte dei criteri informativi del progetto, la diversificazione delle tipologie edilizie, la personalizzazione degli alloggi nella fase precedente all'appalto dei lavori. Si è giunti, per gradi successivi, dall'appalto a forfait globale chiuso per tutte le categorie di lavori, all'appalto al «rustico», lasciando per le opere di finiture la scelta all'utenza sulla base di un catalogo.

Una sorta di «laboratorio tipologico» dove l'utente può trovare le soluzioni dei bagni e delle cucine, scale interne ecc. e quindi valutare concretamente l'esito finale delle proposte avanzate sul piano progettuale.

Interessante è notare come negli interventi delle Cooperative di abitazione, accanto al problema dell'alloggio, bene primario da soddisfare prima di tutto, nasce l'esigenza della individuazione e valorizzazione degli spazi collettivi. Intorno agli edifici ruota gran parte delle attività e del tempo libero delle famiglie, da una base sociale un tempo omogenea e ideologicamente vicina si passa ad una utenza più diversificata, e comunque alla ricerca di uno spazio vivo all'intorno ed è così che nascono con l'apporto del volontariato, le esperienze delle società sportive con la creazione di spazi collettivi, campi da tennis, pallavolo, circoli, ecc., laddove la struttura cooperativa interviene concretamente nell'individuare e coordinare le attività.

Il problema della «qualità dell'abitare» diventa quindi quello dei servizi alla residenza.

L'evoluzioni che nel corso degli anni si sono andati affermando nei modelli di consumo e di spesa delle famiglie: l'attività sportive per ragazzi ed adulti oggi non sono più considerati bisogni aggiuntivi, la struttura della famiglia tradizionale si diversifica, le strutture di servizio per l'assistenza ai bambini e agli anziani sono una richiesta sempre più pressante, chiamano in causa direttamente l'utenza, gli operatori, l'Ente locale.

La risposta che si riuscirà a dare sul piano degli interventi integrati, riferiti alla casa e ai servizi alla residenza sono la grande carta che il movimento cooperativo di abitazione sta giocando per migliorare la qualità abitativa

CONSORZIO REGIONALE COOPERATIVE DI ABITAZIONE
abitcoop LIGURIA

ABITCOOP LIGURIA
Via XX Settembre, 36 - Genova
Tel. 59.20 21

lega abitcoop LIGURIA

Cooperative di servizi, il privato non è tabù

GENOVA — Anche per le cooperative operanti nei servizi sociali è tempo di aprirsi al mercato privato. È in fase di studio, infatti, un progetto per la costituzione di un consorzio fra le imprese operanti in provincia di Genova e di Savona. L'operazione dovrebbe andare in porto nel 1987 e, per la prima volta, individua il mercato privato — accanto al tradizionale settore dei servizi forniti per conto degli enti pubblici — come un terreno dove è possibile sviluppare interessanti occasioni di lavoro: assistenza domiciliare a anziani e bambini, campeggi per ragazzi, turismo scolastico, ecc.

«Si tratta di offrire ai cittadini una serie di servizi ad elevato contenuto di professionalità, realizzati attraverso una struttura organizzata e a costi contenuti», afferma Grazia Marconi, responsabile regionale delle cooperative di servizi sociali aderenti alla Lega — *«Del resto è una necessità: perché vivere solo sulle commesse pubbliche è un grosso rischio»*. Ne sanno qualcosa le cooperative genovesi che gestiscono le comunità alloggio, che per poco non hanno visto annullare le convenzioni dalla giunta di pentapartito.

Oltre che nel campo dell'assistenza ai minori, l'attività si concentra soprattutto sul trasporto, l'assistenza e l'accompagnamento degli handicappati fisici, nonché sulla gestione dei centri di vacanza. Attualmente si contano 13 cooperative per complessivi 360 soci che nel 1985 hanno realizzato un fatturato di 4 miliardi e mezzo.

«Queste cooperative, partite nel 1977 con poche esperienze di tipo educativo — conclude Grazia Marconi — *si sono consolidate e hanno affinato la loro preparazione, senza trascurare l'aggiornamento e la formazione sia di tipo manageriale sia nei loro specifici campi di attività»*.

Anche il libro nel self service

GENOVA — «Il nome della rosa» sopra i pomidoro pelati. Castellaneta fra un fiasco di Chianti e una bottiglia di Merlot, Bevilacqua invece tra le forme di parmigiano (un po' di rispetto per le radici, perbacco). Vendere libri nei supermercati può sembrare un po' dissacrante e persino azzardato, eppure funziona.

La Cooperativa di cultura popolare di Genova gestisce una trentina di spazi-libro in altrettanti supermercati della cooperazione di consumo in Liguria, Emilia, Piemonte, Toscana, Friuli, e il successo è indiscutibile: *«Proporre libri in un punto di vendita alimentare è un po' come mandar la montagna da Maometto. Però si vendono bene* — afferma Carla Casella, presidente della Cpp — *naturalmente scegliamo titoli adatti ad un self service, come le novità più pubblicizzate. Però abbiamo venduto bene anche l'ultimo libro di Paolo Spriano, mentre "Il nome della rosa" è andato in migliaia di copie»*.

La Cooperativa, che ha magazzino e uffici in via Boccanegra (alla Darsena comunale) vanta ormai un giro d'affari di un miliardo 300 milioni l'anno: e si occupa anche di libri scolastici per i Comuni e le scuole che praticano il prestito d'uso; ma non trascura di vendere libri al dettaglio nel magazzino della Darsena.

Il buon andamento dei conti economici permetterà di avviare un nuovo piano di sviluppo: *«Il nostro principale obiettivo* — aggiunge Carla Casella — *è aprire un vera libreria tutta nostra in città»*. La cooperativa, infatti, nacque nel 1975 per gestire un negozio nel quartiere periferico di Marassi, che venne chiuso quattro anni dopo. Si tratterebbe insomma di un ritorno alle origini, per realizzare un vecchio sogno bruscamente interrotto.

coopsette® s.c.r.l.
REGGIO EMILIA

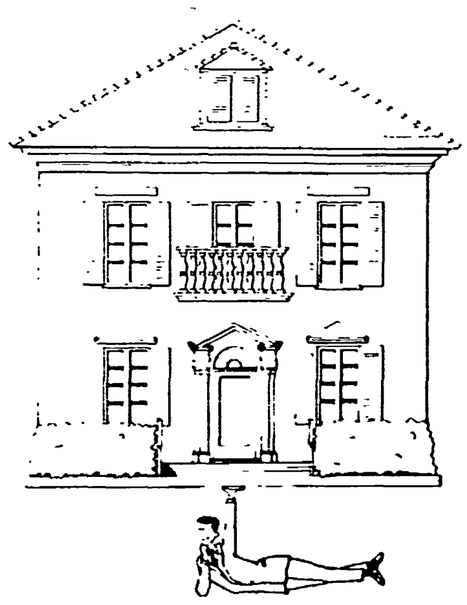
- ENGINEERING
- COSTRUZIONI GENERALI
- PREFABBRICAZIONE
- SISTEMI PER ARMAMENTO FERROVIARIO
- SERRAMENTISTICA
- ARREDAMENTO PER UFFICIO e ARCHITETTURA D'INTERNI
- ARREDO URBANO

SEDE: 42024 CASTELNOVO SOTTO (RE) - Via S. Biagio, 75
Telefono (0522) 68.27.41 ric. autom. - Telex 530349 COPSET I
ZONA LIGURIA - Via Macaggi 23/2 - Tel. (010) 58.95.11 - GENOVA

coop cinque cooperativa edilizia arl
LA CASA CHE VUOI

SOGEDIL s.r.l.
RICERCA - MARKETING
ANALISI & STUDI DI FATTIBILITÀ
Piazza Rovere, 1 - 16123 GENOVA - Tel. (010) 53.22.35 - 53.22.36

La tua casa con la forza di un mutuo



Istituto di Credito Fondiario della Liguria
e
Sezione Opere Pubbliche

- OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO ED EDILIZIO
- MUTUI «PRIMA CASA»
- FINANZIAMENTI DI OPERE PUBBLICHE E IMPIANTI DI PUBBLICA UTILITÀ

SEDE: GENOVA - VIA G. D'ANNUNZIO, 83 - TEL. 58.95.93