

EDILIZIA
OGGI

A colloquio
con due dirigenti
del settore

La funzione
delle cooperative
di abitazione

Coop, un milione di alloggi in 15 anni

La cooperative negli ultimi quindici anni hanno realizzato un milione di alloggi, consentendo l'accesso alla casa a un milione di famiglie. Ora centinaia di migliaia di nuclei sono in lista d'attesa. Ma per l'involuzione nella politica governativa aumentano le difficoltà. Ne discutono il vicepresidente nazionale delle Coop d'abitazione Di Biagio e il dirigente della più grossa struttura cooperativa di Roma Signorini

ROMA - Con le cooperative, dagli anni 70 ad oggi, un milione di famiglie ha avuto accesso alla casa in proprietà. Un dato indicativo sulla funzione delle coop d'abitazione, un mondo molto variegato ed estesamente diffuso in tutte le realtà del Paese. Esistono cooperative a proprietà divisa e non ci sono cooperative di nove soci che, realizzate in costruzione, si sciolgono. Ci sono cooperative a larga base sociale con centinaia e, a volte, migliaia di soci. Ci sono cooperative integrate che adempiono a molteplici servizi, che vanno dalla raccolta del risparmio alla gestione del patrimonio residenziale, ai centri sociali, agli esercizi commerciali, alla manutenzione e recupero, alla gestio-

ne condominiale. Una grande forza economica e sociale. Ne parliamo con due diretti interessati, Paolo Di Biagio vicepresidente dell'Ancab, la coop d'abitazione della Lega e Ennio Signorini, dirigente dell'Aic, la più grande struttura cooperativa di Roma e del Sud.

Dinanzi a noi - sostengono Di Biagio e Signorini - s'affacciano numerosi problemi che, se non risolti, porterebbero alle stelle il costo della casa. La scadenza del piano decennale, l'assenza di una legge sugli espropri e di una legislazione sui suoli, la restrizione creditizia, i cambiamenti degli orientamenti della domanda abitativa, il decadimento della qualità di vita nelle città, l'esigenza del recupero

Dagli anni 70 - afferma Di Biagio - grazie al sostegno politico e legislativo dato alla cooperazione un milione di famiglie sono riuscite ad accedere alla casa in condizioni favorevoli per il basso costo delle aree acquisite dai Comuni con indennizzo agricolo, per i mutui agevolati e una politica del credito con tassi mai superiori a quello di inflazione (oggi con un indice del 45,5 gli interessi sono al 13%). Queste condizioni sono venute meno e la deregulation, in realtà nasconde la volontà di restringere il ruolo della cooperazione per riportare nelle mani della rendita immobiliare e finanziaria la risposta alla domanda sociale per la casa con effetti negativi sul piano dei costi e della qualità.

A Roma - aggiunge Signorini - le cooperative hanno realizzato 50 mila alloggi. Solo la nostra ne ha realizzati cinquemila, ottenendo un risparmio dei costi del 30% rispetto a quelli di mercato, con qualità anche superiore, ma soprattutto con un'alta qualità della vita sociale (organizzazione di

coop di consumo con supermercati, centri sportivi e ricreativi, gestione dei servizi sociali e condominiali). La raccolta del risparmio sociale consente una larga partecipazione dei soci alla vita della cooperativa. Si è costituita una finanziaria che svolge un lavoro creditizio verso i soci (acquisto auto, mobili, casa per i figli ecc.). Ma oggi lo scenario è diverso. E se accorgono i cittadini, quelli che hanno la casa o ne sono in attesa.

È vero - conferma Di Biagio - l'assenza di un nuovo piano decennale, la stretta creditizia, l'aumento del costo delle aree che incidono sul prezzo della casa attorno al 20-30 per cento, che praticamente assorbe la quasi totalità delle agevolazioni statali, trasferendo risorse pubbliche alla rendita. E in più, la distrazione dei fondi Gescal (più di 2000 miliardi l'anno) a un fondo per l'occupazione di efficienza tutta da dimostrare rispetto all'investimento in edilizia. Le minacce di tassazione sulla prima casa convergono

nel dare la sensazione che nel vuoto di una politica organica, la preoccupazione governativa prevalente è di come aumentare e non come risolvere i problemi del settore. La tendenza a ridurre lo spazio e aumentare le difficoltà alla cooperazione è un pezzo di questo mosaico.

Nonostante le difficoltà denunciate dal vicepresidente dell'Ancab - secondo Signorini - le cooperative, quelle che si sono affermate come imprese serie e affidabili, si stanno attrezzando per la nuova situazione. L'Aic, ad esempio, si sta attrezzando per intervenire nel recupero edilizio e nella riqualificazione urbana. Si sta muovendo, insieme alle cooperative della Lega, a promuovere con proprie risorse e rivendicando l'impiego delle riserve tecniche degli istituti assicurativi e previdenziali, a varare un massiccio programma di alloggi in affitto con patto di futura vendita che potrebbe consentire alle giovani coppie e ai lavoratori con scarse capacità di anticipazione, di accedere alla casa. □ C N

Murri, dopo la casa anche l'albergo



Un angolo di montagna non ancora massacrato dal turismo di massa ma quanto a bellezza e suggestione dei luoghi, non inferiore ad altri più frequentati e non Questo è la Carnia, suggestiva zona del Friuli individuata, per le caratteristiche di cui sopra, come futura sede di un albergo (la località precisa è Forni di Sopra) dalla cooperativa comprensoriale edili catrice Murri.

Nata dalla collaborazione tra cooperative aderenti alla Lega dell'Emilia Romagna e del Friuli, l'iniziativa è una primizia per il mondo della cooperazione edilizia. Risponde a un'indicazione di metodo, che la Murri si diede al tempo della fusione con la Volpi: legare il socio alla cooperativa anche successivamente all'assegnazione della casa. E prelude ad altre esperienze del genere (in cantiere c'è la Sardegna).

Concretamente, i lavori di costruzione a Forni di Sopra dovrebbero prendere il via in primavera. La casa per ferie in

questione il cui progetto - come avverrà per l'edificazione e la manutenzione - si deve a frutiani, avrà una capienza di 150-180 posti letto.

Una possibilità di vacanza che verrà proposta all'utenza a prezzi competitivi rispetto a quelli del mercato. Nel frattempo, in attesa della posa della prima pietra (l'ipotesi di progetto è già stata presentata al Comune di Forni Savorgnani) un ponte Bologna-Carnia si sta proficuamente realizzando.

A base di iniziative che vedono ripetutamente nel capoluogo emiliano gli amici friuliani presenti (autorità, commercianti, operatori turistici) con materiale di varia natura gastronomico, documentativo della zona in forma di audiovisivi e altro, musicale (è stato a Bologna anche il particolarissimo coro di Sauris). Un gemellaggio ideale, voluto da entrambe le parti. La cooperativa bolognese promuoverà tuncicamente una zona dallo scenario ambientale ancora integro: ciò significa an-

che «umanizzare» la villeggiatura scegliendo una meta relativamente ai margini delle preferenze di massa.

Il connubio vuole inoltre estendersi ai campi sociale e culturale. «Sono ancora tutte da inventare» dice Ermano Pinelli, vice presidente della coop Murri - le iniziative da realizzarsi durante i soggiorni dei bolognesi nell'albergo di Forni di Sopra - è certo che sarà fatto il possibile perché lo spazio venga fruito anche dai locali attraverso momenti di animazione, conferenze, escursioni. Per ora, a Forni di Sopra i soci della Murri - per cui esistono anche sorteggi di vacanze nel paese - godono di sconti e trattamenti di favore in alberghi e strutture turistiche, e possono usufruire di soggiorni settimanali completi di corsi, gite, proiezioni.

Nell'albergo «prossimamente» (per accedere al quale non è necessario essere soci della Murri, basta versare una quota sociale simbolica relativa alla prima settimana di soggiorno) si conta che potranno trovare lavoro una ventina di giovani del posto. Si punta, insomma, creando occupazione e occasioni di scambio, a favorire al massimo grado l'amalgama tra le due popolazioni regionali. È ovvio anche che un accresciuto flusso turistico (già i bolognesi mostrano di aver recepito l'indicazione Carnia, perché le permanenze perenni in loco sono in aumento) procurerà un indotto da non sottovalutare.

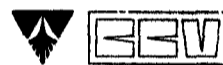
«Il nostro obiettivo - precisa Pinelli - è arrivare a sfruttare anche le stagioni intermedie così da trarre il massimo utile dalla struttura creata. Le condizioni ci sono: settimane verdi, soggiorni convenzionati con enti pubblici, magari per anziani». Questo albergo (che, pur moderno, non avrà il volto devastante di certi obrobri attuali, ma sarà realizzato grandemente in legno, nel rispetto dell'ambiente circostante) avrà, realizzato, un valore complessivo di circa 6 miliardi. Un considerevole impegno di carattere finanziario, ma che dovrebbe essere ripagato da buoni frutti. □ M T

coopsette

IDEE E RISORSE PER COSTRUIRE

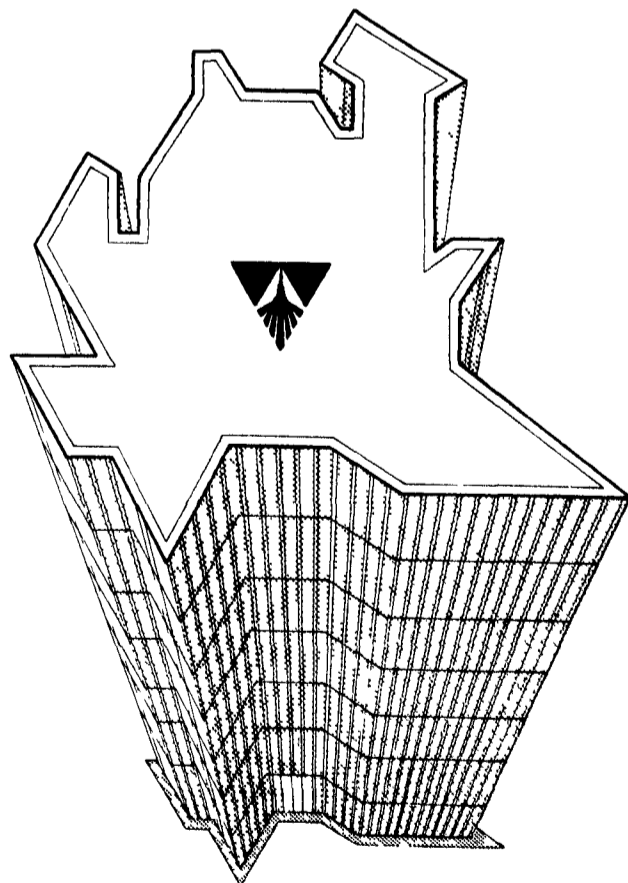
Reggio Emilia 42024 Castelnuovo Sotile
Via San Biagio, 75
Tel. 0522/682741 - Telex 530349 COPSETT
Telefax 0522/683401

CONSORZIO
COOPERATIVE



VIRGILIO

Milano via V. Colonna 4 tel. 02/4987735 Mantova via G. De Ceni 10 tel. 0376/323271 Varese via Piave 9 tel. 0332/235635



In Lombardia la forza costruttiva
di trentaquattro imprese