

CMCF

# L'edilizia italiana oggi, tra insidie e prospettive

**Riccardo Morfino: "Il mondo delle costruzioni e quello immobiliare non devono scollarsi, ma per smaltire le scorie della crisi servirà ancora tempo"**

L'edilizia italiana si sta ancora riprendendo da una crisi profonda. La cooperativa Cmcf di Faenza, che da oltre 60 anni opera nel settore, fa il punto della situazione per voce del suo responsabile settore acquisti e immobiliare, Riccardo Morfino: "La crisi ha scardinato gli equilibri, prima investiva solo chi se lo poteva permettere mentre negli ultimi anni ha proliferato la speculazione edilizia, e oggi ne paghiamo le conseguenze. Ci sono fallimenti in corso, vendite giudiziarie imposte da tribunali e agenzie di recupero: ne derivano prezzi di mercato bassissimi, che muovono una concorrenza impari. Serviranno diversi anni perché la situazione rientri nei ranghi".

**Quali sono le conseguenze per chi lavora nell'edilizia?**

"Dobbiamo guardare anche ad altro: al lavoro per i privati, all'efficientamento industriale, ai servizi e alle infrastrutture. Inoltre c'è l'aspetto fondamentale, spesso trascurato, dell'adeguamento sismico ed energetico del patrimonio pubblico".

**Su cosa è bene puntare?**

"Al primo posto c'è la qualità del lavoro: costruzioni e ristrutturazioni devono rispondere sempre alle aspettative di clienti e committenti. Per questo bisogna lavorare con maestranze qualificate, formate ed esperte: cosa non banale vista la frammentazione del lavoro che ha fatto seguito ai fallimenti delle imprese edili. Poi c'è il tema del riutilizzo del patrimonio edile esistente: ci sono tante case vuote, specie nei centri storici e prime periferie, ma bisogna renderle a norma, anche demolendo e ricostruendo se occorre".

**Cosa serve per procedere?**

"Chiaramente servono finanziamenti. E poi serve investirli bene, con criterio e priorità chiare: meglio fare due lavori perfetti che quattro mediocri; a livello sismico, meglio risolvere un problema che ridurlo. Questo vale sia per le abitazioni che per gli ambienti di lavoro, la norma è stata adeguata dopo il terremoto del 2012 che ha fatto vittime anche in uffici e capannoni".



del 2012 che ha fatto vittime anche in uffici e capannoni".

**Come si pone Cmcf in questo scenario?**

"Abbiamo in essere un numero limitato di iniziative immobiliari, derivanti da scelte strategiche effettuate pre-2008, prima della crisi. Ci siamo impegnati a fondo, con tanti sacrifici, perché queste operazioni non andassero a penalizzare i soci o a ledere la solidità della cooperativa. Continueremo con la nostra attività principale che è costruire per conto terzi, ossia fare i muratori: qualcosa che siamo bravi a fare, nel rispetto della sicurezza e dell'etica del lavoro. Il mondo immobiliare non deve scollarsi del tutto da quello delle costruzioni, per questo abbiamo in programma anche qualche piccolo intervento che porteremo avanti con cautela e prudenza, rivolgendoci a quei clienti e a quelle famiglie che vogliono comprare un prodotto eccellente, puntando sulla massima qualità al prezzo più ragionevole possibile".

Marco Guardanti

COABI

## Nuovi interventi a Faenza e Bologna per la cooperativa di abitazione

Proseguono a ritmo sostenuto gli interventi della cooperativa di abitazione faentina Coabi: i lavori in via Boschi a Faenza, con la realizzazione di 22 villette, e a Molinella di Bologna, con la rigenerazione di un comparto residenziale di 20 appartamenti e 10 villette, sono in fase avanzata. A questi cantieri si dovrebbe aggiungere, per l'anno prossimo, la costruzione di 3 villette indipendenti a Granarolo faentino a completamento di un intervento iniziato nel 2005.

"In quell'area non si costruisce da tempo e stiamo riscontrando un buon livello di interesse - dichiarano dal Coabi -; per questo motivo contiamo di dare il via ai lavori al più presto. In questo momento, per poter pianificare gli interventi per gli anni successivi,

**"Sondiamo il territorio in cerca di aree disponibili alla costruzione, ristrutturazione e recupero, in modo da pianificare i cantieri per i prossimi anni"**

siamo concentrati sull'analisi del territorio in cerca di aree disponibili alla costruzione, ristrutturazione e recupero. Settori, questi ultimi, non facili perché l'attuale quadro normativo e fiscale, sia a livello nazionale che locale, nonostante i proclami nella realtà dei fatti non favorisce il recupero da parte degli operatori del settore. Nel caso di demolizione e ricostruzione, ad esempio, si devono pagare oneri paragonabili a quelli del nuovo".

La cooperativa Coabi, sul-

la scia di quanto raccontato nel mese scorso su questo giornale dalla cooperativa di abitazione Snoopy Casa di Ravenna, mette l'accento anche sulla questione housing sociale, ossia gli interventi fatti da soggetti privati e destinati all'affitto a canone calmierato. "Purtroppo, per fare housing sociale non ci sono le condizioni economiche. Il presupposto sono le aree a costo zero, ma oltre a quelle servono contributi che aiutino gli operatori privati a fare gli interventi, come nei

migliori esempi all'estero. L'housing sociale deve essere visto come un investimento in qualità abitativa e sociale e non come un costo, come occasione di riqualificazione urbana e non come una speculazione edilizia. L'housing sociale è qualità accessibile per la fascia media, non assistenzialismo. Molte coppie giovani, anche con un discreto reddito, difficilmente possono permettersi l'acquisto di un appartamento nuovo dal costo minimo di 250mila euro, e allo stesso modo non trovano appartamenti nuovi in affitto o in affitto con riscatto. Sono loro - concludono da Coabi - i destinatari dell'housing sociale che, in prospettiva, diventerà l'unica strada percorribile se vogliamo affrontare bene il problema".

Andrea Voria



# Showroom

Imola

ORARI DI APERTURA

Dal lunedì al sabato  
Dalle 9.00 alle 13.00 / dalle 15.10 alle 19.00  
Viale Vittorio Veneto 13 - 40026 Imola (BO) - ccimola.it

Per appuntamento o informazioni contattare lo 0542 601501 oppure via mail: sala.mostra@ccimola.it

lafaenzaceramica.it