

Coop Ansaloni... CASA

Maurizio Cocchi



Intervista al Presidente di Coop Ansaloni **Gianfranco Franchi**.

Cos'è Coop Ansaloni, cosa fa, come sta in salute?

Due anni fa abbiamo celebrato i nostri 70 anni, nell'occasione abbiamo deciso di donare al Comune di Bologna l'illuminazione del Parco di Villa Angeletti. Un gesto molto bello. Noi abbiamo oltre diecimila Soci, siamo una Cooperativa edificatrice, a proprietà divisa, nel senso che costruiamo alloggi da assegnare ai nostri Soci, anche se **al nostro interno abbiamo circa 150 appartamenti destinati all'affitto**.

Nel corso della nostra storia, abbiamo costruito circa settemila alloggi. **La Cooperativa Ansaloni** sta bene, anche perché **ha saputo gestire la crisi immobiliare del 2008**, facendo tesoro delle risorse accumulate nel tempo. Questo stato di salute ci consente di controllare la situazione attuale di difficoltà legata al corona virus, **riuscendo a gestirla abbastanza bene**, temevo di peggio. Mi riferisco all'aspetto immobiliare, per quanto concerne poi la salute dei cittadini, il ricadere in questa seconda ondata è molto ma molto spiacevole.



Foto: Gianfranco Franchi e logo Coop Ansaloni

Si parla molto di rigenerazione degli spazi urbani, voi siete attivi in questa direzione, visto che diventa sempre più difficile costruire il nuovo?

Abbiamo sempre realizzato costruzioni nuove, in aree di espansione in cui continueremo a operare, ma i nuovi investimenti che effettueremo, ci vedranno agire in aree che hanno caratteristiche di rigenerazione urbana. Per esempio siamo interessati ad aree dismesse da un punto di vista industriale, che hanno bisogno di una nuova vita. **Ci rendiamo conto che bisogna ridurre il consumo di suolo** e quindi operare nel senso della rigenerazione.

Accanto a questo, esiste la riqualificazione degli edifici, qui stiamo cercando di metterci sul mercato, ma non è facile, è una situazione nuova. **Noi non siamo una impresa di muratori** e riguardo a ciò che comporta una riqualificazione di edifici, le modalità di intervento connesse all'aspetto industriale del ristrutturare, sono un elemento che un po' a noi manca. Però ci stiamo attrezzando e pensiamo di dare un contributo anche ai nostri Soci o a chi ce lo chiederà, **per andare in direzione del bonus del 110%**.

E possibili collaborazioni con Cooperative di costruttori?

Trovarle! Ormai sulla piazza di Bologna ne son rimaste poche. Avevamo un rapporto organico con Coop Costruzioni e con la Cooperativa Cesi, le due principali Cooperative del territorio emiliano romagnolo e più della metà del nostro fatturato era legato ad esse e anche a forme di associazionismo d'impresa come Carea che è venuta a mancare. Oggi c'è poco a Bologna, abbiamo l'Iba che ha una sua nicchia. La perdita di un'impresa cooperativa di produzione lavoro nelle costruzioni è un fatto molto negativo per Bologna. **Coop Costruzioni andava salvata in qualche modo**, perché hai perso una realtà industriale da un lato e dall'altro un pezzo di storia importante di questa terra e del movimento cooperativo. E di questo, secondo me, ne risentiamo in termine di immagine.



Immagine: Coop Ansaloni Manifesto

Qual è il fabbisogno abitativo dell'area metropolitana?

Non è più quello di una volta, dei tempi del boom. **Dal 2001 al 2008** vi fu un mercato drogato, in quel periodo la **Coop Ansaloni assegnava 150 alloggi all'anno, toccando punte di 250**, era una situazione drogata. Oggi siamo sui 50 alloggi annui e crediamo che questo sia il nostro target; penso che attualmente abbiamo la possibilità di mantenere questi numeri, sulla base delle esigenze che intercettiamo all'interno del mercato. Questo ci porta ad allargare i nostri confini operativi, per operare in nuovi comuni dove non eravamo presenti.

Avete liste di attesa importanti?

Meno consistenti di una volta ma le abbiamo. Ai bei tempi, **per un edificio di 40 appartamenti avevamo anche 100 persone iscritte**, quando aprivamo la lista ne assegnavamo più del 50% subito, a metà cantiere avevamo venduto tutto. Oggi non abbiamo più interventi da 40 appartamenti, ma da 20 sì, il mercato va in quella direzione. Vi sono anche ragioni di gestione finanziaria del problema. **Facciamo interventi di piccole dimensioni.** Con 20 alloggi e 10 iscritti, ne assegniamo 4 o 5 e poi l'assegnazione completa ha tempi più lunghi.

E il futuro cosa prevede?

Intanto pensiamo di operare nel centro storico di Bologna nell'ambito della ristrutturazione e stiamo studiando l'avvio di alcuni interventi. Inoltre vogliamo consolidare la nostra attività caratteristica: **costruire alloggi per i nostri Soci e assegnarli.** Si tratta di acquisire aree, che sono spesso di riqualificazione, fare un progetto, costruire e vendere. Accanto a questo, sta assumendo importanza crescente quella componente di **affitto che noi abbiamo e che potrebbe aumentare in futuro.** La nostra attività di locazione è iniziata andando in una certa direzione, per esempio le case per anziani, poi si è allargata ad altri interventi.



#Ansaloni70


ANSALONI
 COOPERATIVA EDIFICATRICE DAL 1948

Foto: repertorio per il 70° Anniversario

Oggi secondo me **dobbiamo creare**, per quanto riguarda le case in affitto, **mix generazionali**, andando verso la modifica di alcune convenzioni poste in essere. In via Scandellara abbiamo una convenzione che ci impone di assegnare alloggi, vita natural durante, ad anziani. È un affitto permanente ed è quello che comincia a entrare in crisi. **Bisognerebbe far convivere anziani, giovani, studenti.**

Adesso stiamo affrontando il discorso del 110%, dove ci cimenteremo come soggetti che organizzano la costruzione degli edifici o la loro ristrutturazione energetica. Inoltre, gestendo alloggi in affitto, **potrebbero nascere collaborazioni con Cooperative Sociali**. Codificare il futuro diventa difficile, in un mondo che cambia di giorno in giorno. Bisogna essere pronti ai cambiamenti, seguire le onde. All'inizio bisogna difendersi, poi attaccare e cogliere le opportunità.

In cosa consiste la collaborazione con le Cooperative Sociali?

Adesso nascono in forme minimali. C'è stato un momento in cui **è stato chiesto di mettere a disposizione alloggi per migranti**, scavalcando le convenzioni coi Comuni. Come Coop Ansaloni abbiamo messo a disposizione due alloggi in affitto da destinare a migranti. Ciò è avvenuto attraverso la collaborazione avviata con due Cooperative Sociali, Open Group e Dolce che gestiscono questa situazione. **Con questa collaborazione abbiamo superato** alcuni elementi di **diffidenza anche forti**, all'interno dei condomini di cui facevano parte tali appartamenti. È questa una possibilità che possiamo ampliare.

Poi abbiamo un asilo che abbiamo dato in gestione a Open Group, con soddisfazione reciproca. I nostri edifici possono essere gestiti in ambito di attività sociali. Ma i numeri devono tornare, la Coop Ansaloni è qui in buona salute, il nostro patrimonio è abbondantemente sopra i 50 milioni, con una liquidità sopra i 20 milioni, siamo solidi. Però **bisogna sempre fare i passi proporzionati alla lunghezza delle gambe.**

Maurizio Cocchi

In Redazione Ugo De Santis