

# CONFERENZA DI ORGANIZZAZIONE

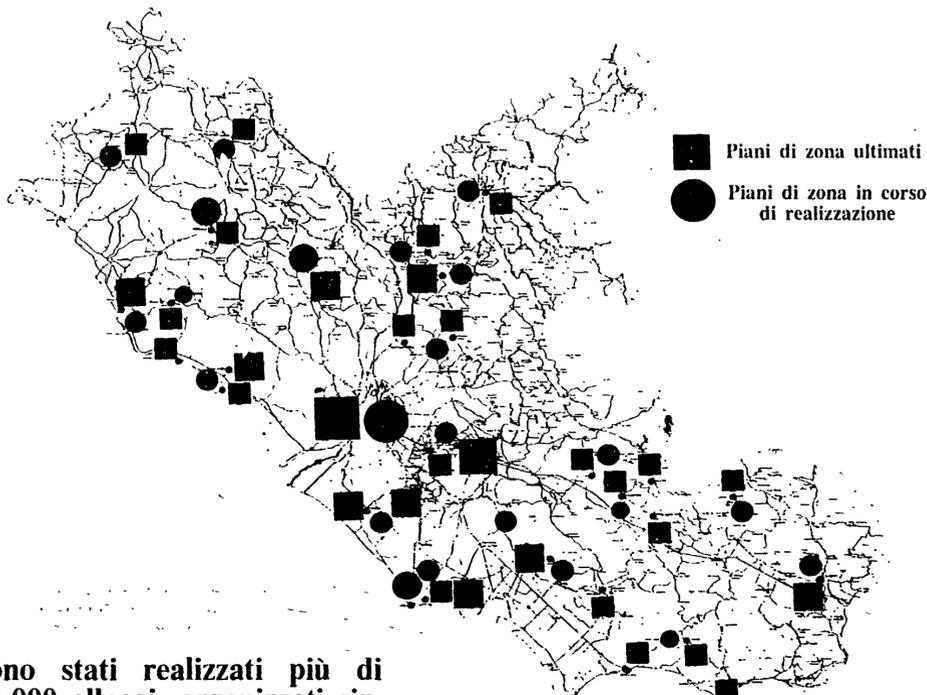
## del'associazione laziale cooperative di abitazione

La casa  
in cooperativa  
per essere  
protagonisti

**ERGIFE PALACE HOTEL**  
**VIA AURELIA, 619 - ROMA**

**venerdì 22 marzo - ore 16,00**  
**sabato 23 marzo - ore 9,30**

### Interventi delle cooperative di abitazione nel Lazio



**Sono stati realizzati più di 10.000 alloggi, organizzati circa 100.000 soci nella regione. Nei prossimi tre anni le cooperative associate realizzeranno 5.000 alloggi**

## Il «Marchio di garanzia» Alcab

IL «Marchio di garanzia» Alcab verrà presentato nel corso della Conferenza di organizzazione dell'Associazione laziale delle cooperative di abitazione aderenti alla Lega, che si terrà a Roma il 22 e 23 marzo. Perché un marchio di garanzia? Per offrire al pubblico un migliore punto di riferimento nella scelta della cooperativa, e per valorizzare le stesse coop che rispondono a determinati requisiti e che, accettando talune regole, potranno fregiarsi del «Marchio di garanzia» Alcab. Per averlo le coop devono seguire le indicazioni dell'Alcab su cinque importanti aspetti dell'attività cooperativa:

- Bilanci;
- Piani finanziari;
- Certificazione dei bilanci;
- Contratti di prenotazione e di assegnazione dell'alloggio;
- Qualità e costo del prodotto finale.

Vediamo ora i requisiti richiesti per ciascuno dei cinque punti indicati.

I bilanci, ad esempio, devono essere un utile strumento di lavoro per l'impresa,

della più facile lettura e interpretazione per il socio: inoltre devono rispondere a criteri di omogeneità tra tutte le imprese. Abbiamo già visto, nell'intervista al presidente dell'Alcab Antonino Passaretta, quanto sia importante la «leggibilità» dei bilanci per una effettiva partecipazione dei soci.

Un altro elemento importante è rappresentato dai piani finanziari: questi devono offrire la certezza, fin dall'inizio, della rispondenza del piano finanziario stesso al costo finale dell'alloggio. Tale garanzia significa, nel concreto, limpidezza nei meccanismi di revisione dei prezzi. Il socio, insomma, deve poter programmare il suo piano di risparmio, deve poter fare i conti con le proprie disponibilità finanziarie, deve avere una indicazione precisa di quanto dovrà sborsare complessivamente per avere la casa. Anche le certificazioni dei bilanci non devono essere documenti indecifrabili, ma devono consentire al socio di seguire la vita economico-finanziaria della cooperativa.

Ancora, tra i requisiti richiesti per ottenere il «Marchio di garanzia» Alcab, il contratto di prenotazione dell'alloggio deve essere idoneo a precisare il rapporto coop-socio in maniera definita e certa.

Infine, la cooperativa dovrà garantire congruità tra il costo dell'alloggio e la sua qualità.

Le cooperative che accetteranno le indicazioni dell'Alcab potranno presentarsi all'esterno col «Marchio di garanzia» che, come abbiamo visto, non è solo un bel biglietto da visita. Si può dire, infatti, che siccome il simbolo verrà assegnato solo a quelle coop che già si sono conquistate una base di professionalità, di efficienza, di buona immagine esterna, il marchio di garanzia si limita a riconoscere tali doti. L'iniziativa è dunque importantissima per i cittadini che si avvicinano con interesse alla cooperazione, perché potranno scegliere all'interno delle diverse offerte della Lega quelle che presentano maggiori garanzie di professionalità e di efficienza.

OLTRE LA META degli italiani, circa il 60 per cento, vivono in un appartamento di loro proprietà. Per gli altri la casa rappresenta secondo le diverse situazioni un dramma (basti pensare al problema degli sfratti), una aspirazione, un sogno irraggiungibile. La cooperazione, da sempre, ha cercato di dare concretezza ad aspirazione e sogni, rispondendo alle esigenze abitative soprattutto di quelle famiglie che non hanno grossa solvibilità. Oggi significa essere in grado di rispondere alla esigenza di quella fascia di cittadini che, per condizione economica, non può concorrere ai programmi lacp e non può accedere al mercato libero. Ma la scelta della casa in cooperativa non è solo determinata da una convenienza economica; spesso è infatti una scelta culturale del cittadino che vede nell'abitazione, e nel «costruirla» insieme ad altri, un momento di partecipazione e di democrazia. Proprio partendo da questi due ultimi aspetti sarà sviluppato il dibattito alla Conferenza di organizzazione dell'Alcab (l'Associazione laziale delle cooperative di abitazione aderenti alla Lega) che si terrà all'hotel Ergife tra il pomeriggio di venerdì 22 e l'intera giornata di sabato 23 marzo. Si tratta di un appuntamento importante per l'Alcab (429 cooperative aderenti, corrispondenti a 100.000 soci solo nel Lazio) e per tutti coloro che hanno a cuore un futuro nello sviluppo per l'edilizia sociale: ne parliamo con Antonino Passaretta, presidente dell'Associazione laziale cooperative di abitazione aderenti alla Lega.

— Quali sono gli argomenti principali che verranno affrontati nel corso della Conferenza di organizzazione dell'Alcab? A quali interlocutori intendete rivolgervi? E che tipo di messaggio intendete lanciare all'esterno?

«Gli argomenti affrontati nel corso della Conferenza di organizzazione — dice Antonino Passaretta — sono legati alla qualità dell'abitare (per esempio lanceremo il «Marchio di garanzia» Alcab) e alla professionalità delle cooperative. Per quanto riguarda i nostri interlocutori, ci rivolgiamo soprattutto all'utenza, cioè ai possibili soci, alle istituzioni (il Comune, la Regione, e così via), e a tutti gli altri soggetti protagonisti nel campo del soddisfacimento del bene casa. Gli interlocutori privilegiati, quelli a cui puntiamo maggiormente col nostro messaggio, sono naturalmente i soci».

— Che cosa direte ai soci attuali e a quelli che verranno? Quale messaggio lanciate a quella vasta platea di cittadini che guarda con interesse e con speranza al settore cooperativo?

«Diremo che l'Alcab intende puntare alla centralità del socio. Che cosa significa? Che occorre trovare meccanismi in grado di assicurare una maggiore ed effettiva democrazia interna. La partecipazione del socio alla vita della cooperativa non deve limitarsi alla scelta delle maioliche, tanto per fare un esempio, ma va allargata alle scelte strategiche: è su quest'ultimo punto che il socio deve contare sempre di più, diventando appunto protagonista con un ruolo centrale all'interno della coop. In altre parole, la struttura cooperativa deve essere al servizio del socio e non viceversa».

— Che cosa deve fare il socio, nel concreto, per contare di più nelle scelte strategiche? E che cosa possono fare le cooperative per aiutarlo a fare questo salto di qualità?

«Facciamo un esempio concreto: il socio si deve impegnare a leggere, a capire e a interpretare i bilanci: i dirigenti della cooperativa si devono impegnare a fare bilanci che possano essere letti, compresi e interpretati da tutti. In questo modo si allargano le possibilità di partecipazione, e direi che si sviluppa la democrazia al di là del momento particolare della esperienza cooperativa. Il socio che impara a leggere i documenti contabili della sua coop, infatti, saprà poi leggere anche i bilanci del Comune, della Regione, eccetera».

— Nella Conferenza di organizzazione l'Alcab si rivolgerà anche agli enti locali. Per dire che cosa?

«Le coop della Lega si sono date basi di professionalità e di efficienza. Ma è assolutamente necessario che gli interlocutori istituzionali diano al movimento cooperativo la possibilità di programmare. Per esempio, è difficile programmare se il secondo, il terzo e il quarto biennio del piano decennale vengono avviati dalla Regione con tre anni di ritardo; se le procedure per la localizzazione delle aree subiscono rinvii a causa delle carenze del Comune; se infine sono frapposti intralci di natura amministrativa. C'è poi un altro aspetto più generale, che riguarda le provvidenze del governo centrale per le cooperative: spesso mancano gli strumenti organizzativi a livello ministeriale per rendere disponibili i fondi in tempi brevi. Occorre dunque che le istituzioni, ai vari livelli, programmino i diversi momenti della politica per la casa in modo da consentire a noi di programmare gli interventi».

— Quali sono i rapporti attuali con gli istituti di credito?

«Non sono cattivi, anche perché le cooperative hanno una grossa capacità contrattuale. Una cosa è il singolo cittadino che chiede alla banca un mutuo, altra cosa è la coop che contratta centinaia e centinaia di mutui: sulla quantità, naturalmente, si strappano condizioni migliori».

— Considerati gli attuali prezzi delle case, che tipo di difficoltà incontrate ad avvicinare nuovi soci?

«Il più grosso problema è rappresentato dalla gabbia delle fasce di reddito che danno diritto all'accesso nell'edilizia agevolata. Capita sepre più spesso che i cittadini che avrebbero la possibilità di versare l'anticipo per la prenotazione dell'alloggio, superano il limite di reddito e non possono beneficiare del mutuo agevolato. Chi invece ha un reddito più basso può ottenere il mutuo agevolato, ma con molta difficoltà questi cittadini riescono a raggranellare i soldi dell'anticipo. Questa difficoltà molti soci riescono a superarla, certo con molti sacrifici, dandosi un programma di risparmio forzoso rapportato ai tempi di realizzazione della casa. E in genere, quando la cooperativa è in grado di offrire prospettive concrete le famiglie riescono a darsi un programma di risparmio».

**lega**  
Lega Nazionale delle  
Cooperative e Mutue

**ALCAB**  
Alcab -  
Associazione  
laziale  
cooperative di  
abitazione, via  
Franchellucci,  
61 - Roma - Tel.  
4563629

COOPERATIVE DI ABITAZIONE ADERENTI ALL'A.L.C.AB  
E ALLA LEGA NAZIONALE DELLE COOPERATIVE



ISTITUTO AUTONOMO COOPERATIVE  
DI ABITAZIONE DEL LAZIO  
00188 ROMA - centr. 888 495

Realizza servizi di:

- Progettazione di edilizia residenziale, non residenziale e di opere pubbliche
- Interventi nei centri storici
- Direzione lavori
- Acquisizione di aree
- Esercizio di stazione appaltante
- Collaudi statici e generali
- Consulenze



**Centro Sviluppo Cooperativo**

C.E. SVICO, Società Cooperativa Edilizia S.r.l. - 00185 Roma  
Piazza Dante n. 12 - Tel. 734120-7315650

Ha assegnato 400 appartamenti. In corso di realizzazione appartamenti a: Settecamini, Tiburtino Sud, Guidonia, Monterotondo.

**Consorzio Edilizia Sociale "Tullio Pericoli"**  
VIA G. ARISTIDE SANTONIO, 32 - 00147 ROMA

Ha realizzato 580 appartamenti. In corso di realizzazione appartamenti a: S. Maria della Pietà, Acilia, Ottavia.

**CONSORZIO COOPERATIVE ABITAZIONE "ASSOCIAZIONE ITALIANA CASA,"**  
Società Cooperativa a r.l.

00155 Roma - Via Meuccio Ruini, 3 - Tel. 438.3897 - 00181 Roma - Vico Tuscolano (staz. metro) Arco Travertino - Tel. 766.8238  
Ha realizzato 3000 appartamenti. In corso di realizzazione appartamenti a: Settecamini, La Pisana, Osteria del Curato, Tiburtino Nord, Cecchignola Est, Casale Caletto.

**ICRACE** gruppo cooperativo romano - Sede sociale e uffici  
edilizia cooperativa - 00155 Roma - Via Sacco e Vanzetti 48  
edilizia cooperativa - Tel. 4510913 - 4562733

Ha realizzato 1000 appartamenti. In corso di realizzazione appartamenti a: Capannelle, Lucchina, Castel Giubileo.

**LSA** consorzio edilizio di cooperative  
**LEGA SAN PAOLO AUTO**  
via principe eugenio, 60 - roma - tel. 730612

Ha realizzato 680 appartamenti. In corso di realizzazione appartamenti a: La Pisana, Tor dei Cenci, Acilia, Casale Caletto.

**RINASCITA DEL TRANVIERE**

Viale Telesse, 41 - Roma - Tel. 298567  
Ha realizzato 2.000 appartamenti. In corso di realizzazione appartamenti a: Cecchignola Sud.

**Cooperativa "RINASCITA 1972" a r.l.**  
P.zza A. Gramsci, 15 - ALBANO  
Tel. 9322171  
Ha realizzato 120 appartamenti. In corso di realizzazione appartamenti a: Pomezia - Albano - Cecchina - Ariccia.

**COOPERATIVA EDILIZIA a r.l.**  
**DEPOSITO LOMOTIVIO ROMA SAN LORENZO**  
Sede: 00172 Roma - Via Alcide Trianni, 25 - Tel. (06) 2878600  
Ha realizzato 850 appartamenti. In corso di realizzazione appartamenti a: Lucchina, Acilia.

**C.R.A.R. 80**

Via Monte Tomatico, 1 - Tel. 891802  
Ha realizzato 460 appartamenti. In corso di realizzazione appartamenti a: Campagnano, Dragoncello, Castel Giubileo, Casale Caletto, Capannelle, Acilia, Cecchignola, Pisana, Ariccia.

**I.C.O.D.I.R.E.**

Via Nino Franchellucci, 61 - ROMA  
La struttura del movimento cooperativo che realizza interventi di recupero edilizio ed abitativo

Comprensorio di Latina: 37 cooperative aderenti, **Cosmopolitan**, Via Cialdini, 18 - LATINA  
In corso di realizzazione appartamenti a: Latina.  
Comprensorio di Frosinone: 20 cooperative aderenti

**intercom** Soc. COOP a r.l.

Via A. Paleario, 7 - Frosinone - Tel. (0775) 854396 - 855248  
Ha realizzato 498 appartamenti. In corso di realizzazione appartamenti a: Frosinone, Sora, Cecano, Rocca Secca, Alatri, Guarcino, San Donato Val Comino.

Comprensorio di Civitavecchia: 27 Coop aderenti, **I.C.A.L.**, Via Adige, 3/A - Civitavecchia - Tel. 0766-26055  
In corso di realizzazione appartamenti a: Allumiere, Anguillara, Ladispoli, Manziana.

Comprensorio di Viterbo: 80 Coop aderenti, Via Garibaldi, 34 - Viterbo - Tel. 0761-36910  
Comprensorio di Rieti: 14 Coop aderenti, Corso Garibaldi, 268 - Rieti - Tel. 0766-40773

In corso di realizzazione appartamenti a: Poggio Moiano, Fara Sabina, Rieti, Colli del Velino, Poggio Mirto.

Per ulteriori informazioni rivolgersi agli uffici dell'Associazione laziale delle cooperative di abitazione **LARGO N. FRANCHELLUCCI, 61 - TEL. 4563029**