

Cooperative di abitanti

L'attacco alla cooperazione in vista dell'«affare città»
Indispensabile attuare il progetto di rinnovamento proposto dall'Ancab-Lega
«Da cooperative d'abitazione a cooperative d'abitanti»

«Per la qualità urbana»

Coop d'abitazione: un ruolo sociale utile e prezioso

LANFRANCO TURCI

La cooperazione di abitazione vertiginosamente decollata negli anni 70 e diffusamente radicata sul territorio nazionale, di fronte alla domanda di prima casa ha dato risposte ad un bisogno primario di massa dei lavoratori e ha svolto un ruolo sociale utile e prezioso.

A partire da questo radicamento e dalla nuova domanda di casa che oggi si esprime, il movimento cooperativo si appresta a trasformarsi in un soggetto adeguato a confrontarsi con una realtà quantitativamente diversa con gli altri operatori, con gli enti locali, in una ricerca di qualità urbana per tutti. Se questa è la strategia scelta dalla cooperazione gli strumenti preparati per attuarla sono volti a rafforzare e adeguare alla maggiore complessità degli obiettivi i sistemi di gestione in maniera trasparente e garantendo degli interessi degli utenti.

È una battaglia importante per evitare fenomeni degenerativi.

Inoltre, è necessario mobilitarsi per una riforma legislativa del settore, ed attrezzarsi ad elaborare progetti integrati per l'intervento urbano, per affermarsi come interlocutori autorevoli ed affidabili, diventando fino in fondo imprese di utenti e di consumatori.

Sono tutte proposizioni emerse con chiarezza dal VII congresso dell'Associazione nazionale delle cooperative di abitazione e sono fondate su una esperienza consolidata e su una affinata capacità progettuale e gestionale. La Lega non può che assecondare questo processo e rafforzare la legittimazione del sistema nazionale di settore per raggiungere una maggiore concentrazione con il sistema complessivo. La Lega quindi sostiene il processo di rinnovamento in corso e ne coglie il contributo essenziale per portare la cooperazione nel suo insieme ad essere interlocutore importante nella qualificazione dei sistemi urbani.

Ecco le proposte per le nuove regole del gioco

Quali le principali proposte legislative?

Disciplina delle agevolazioni statali

Espressa finalizzazione delle agevolazioni statali riservate all'edilizia residenziale all'attuazione dell'art. 45 della Costituzione.

Riserva alle cooperative edilizie del 75% dei finanziamenti destinati all'edilizia agevolata.

Riserva alle sole Cooperative edilizie del Fondo di rotazione da costituire presso la Cassa depositi e prestiti utilizzando gli incrementi delle riserve tecniche e dei fondi di riserva delle imprese di Assicurazione e degli Istituti di Enti previdenziali.

Patrimonializzazione delle cooperative

Elevazione del valore minimo delle quote sociali sotto scritte da tutti i soci e delle quote sociali sottoscritte dai soci prelati ed assegnate ai soci.

Per le cooperative esistenti, adeguamento delle sottoscrizioni entro tre anni, con liquidazione delle cooperative che non aggiornino le sottoscrizioni.

Periodico aggiornamento dei limiti minimi su proposta delle associazioni nazionali di rappresentanza assistenziale e tutela.

Valorizzazione dell'immagine delle cooperative

Obbligo dell'affissione presso la sede sociale dell'estratto dell'ultima revisione ordinaria da consegnare in copia ai nuovi soci.

Ripetizione della revisione ordinaria a richiesta della cooperativa dopo un anno dalla effettuazione della precedente.

Valorizzazione delle Cooperative Imprese

Scioglimento obbligatorio delle cooperative che per quattro anni consecutivi non abbiano depositato il bilancio annuale o non abbiano compiuto atti di gestione applicativa della disposizione tra soci, 2 anni dalla sua entrata in vigore.

Istituzione, presso il ministero del Lavoro, dell'Albo nazionale delle cooperative di abitazione gestito da un apposito comitato nel quale siano presenti le associazioni nazionali di rappresentanza al quale possano essere iscritte le cooperative.

Costituzione in ciascuna regione o gruppo di regioni, per iniziativa delle Associazioni nazionali di rappresentanza assistenziale e tutela di Comitati di garanzia allo scopo di assicurare la completa realizzazione dei programmi di edilizia residenziale assistita da agevolazioni pubbliche avviati da cooperative che prima della loro conclusione vengano poste in liquidazione coatta amministrativa.

Disposizioni fiscali

Imposte indirette Eliminazione per le cooperative di abitazione dei limiti di capitale e di durata previsti per usufruire delle agevolazioni in materia di bollo e registro.

Imposte dirette Dichiarazione interpretativa della struttura interpretativa della struttura interpretativa degli immobili assegnati in godimento.

Elevazione del limite del risparmio soci con successivi adeguamenti su proposta delle associazioni nazionali di rappresentanza.

Applicazione dell'iva sulle assegnazioni in proprietà degli alloggi limitatamente al 20% del costo dell'alloggio per i programmi realizzati in diritto di superficie e al 50% del costo per i programmi realizzati in diritto di proprietà.

In quest'ultimo anno gli attacchi che da più parti si dirigono contro il Movimento cooperativo si sono fatti più insistenti e frequenti. Non è difficile spiegare l'ostilità che suscita un movimento che ha scelto la strada di rafforzarsi per rispondere attraverso un consenso e una partecipazione di massa ad una molteplicità di domande e di bisogni che non avrebbero potuto altrimenti essere soddisfatti sul mercato attuale. In diversi campi dal consumo alla produzione e lavoro alla abitazione - nessun altro soggetto imprenditoriale svolge un ruolo economico sociale di tale importanza consentendo che una parte notevole di risorse collettive e pubbliche siano impegnate per produrre distribuire e gestire beni e servizi primari con diretto intervento e partecipazione degli interessati. Non ci stupisce quindi ma ci si deve attrezzare in modo più adeguato rispetto a un atteggiamento di insolenza da parte di quei gruppi economici e finanziari che mirano a contrastare un soggetto che rinnovando una tradizione ultracentenaria, sta impegnandosi a raggiungere dimensioni ed efficienza da grande sistema di imprese moderno.

Per quel che riguarda il campo dell'edilizia residenziale questo scontro sta traducendosi in una serie di prese di posizione azioni in contrasto con un ruolo di protagonista di un progetto di qualità urbana. Dal decreto fiscale del 1989 della cui manovra è rimasta solo l'iva al 4% sull'assegnazione della prima casa di edilizia economica in cooperativa equiparandola a qualsiasi immobiliare speculativo alla normativa del disegno di legge Ferrarini Botta (il nuovo «piano casa») che nel l'assenza di una nuova legislazione sul regime dei suoli, rischia di recuperare spazi ad una molteplicità di soggetti finanziari ed immobiliari e di fatto contrarie le possibilità contrattuali dei soggetti produttivi e sociali non speculativi in vista dell'«affare città». Una nuova attenzione dell'informazione e degli organi di stampa tende inoltre a rappresentare spesso all'opinione pubblica un quadro negativo ed inaffidabile di questa idea di cooperazione senza preoccuparsi dei pro e dei contro di ogni realtà e senza valorizzare i soggetti e le proposte in grado di dare risposte in positivo. Le nostre cooperative sul mercato mentre sono le più impegnate e capaci ad operare un risanamento ed un rilancio dello sviluppo non possono che opporsi al tentativo di limitare le potenzialità del Movimento cooperativo nel suo complesso ed in particolare emarginare i soggetti cooperativi e i loro alleati che pretendono di aver voce in capitolo nel grande impegno dei prossimi anni la città appunto.

Certamente questi attacchi sono legati ad elementi di vulnerabilità e a punti di crisi del Movimento cooperativo. Le Associazioni delle cooperative di abitazione (non solo quella della Lega) si sono rese conto della necessità di un progetto di risanamento e di rinnovo delle strutture e di una nuova programmazione dello sviluppo. Hanno già elaborato un piano di attuazione di una politica di politica fiscale e di un nuovo piano per l'edilizia abitativa e sono d'accordo sui punti di fondo per una nuova legislazione in merito ai controlli sulle cooperative. L'Ancab per parte sua sta procedendo al rafforzamento delle cooperative aderenti alla società del marchio «Abita» costituita tra le più solide ed affidabili, cioè vuole essere un chiaro esempio della volontà politica di voler organizzare un sistema di solidarietà basato sul controllo associativistico e su una strumentazione di prevenzione e di intervento tempestivo.

Mentre il Movimento cooperativo sta impegnandosi per raggiungere dimensioni ed efficienza da grande sistema di imprese moderno, si fanno più duri gli attacchi delle forze maggiormente legate alla speculazione. La battaglia contro l'iva al 4% nell'assegnazione della prima casa di edilizia economica in cooperativa.

L'azione per un progetto di risanamento e di rinnovo delle strutture e di una nuova programmazione dello sviluppo del marchio «Abita». Una serie di proposte per riformare normative e regolamenti amministrativi della cooperazione.

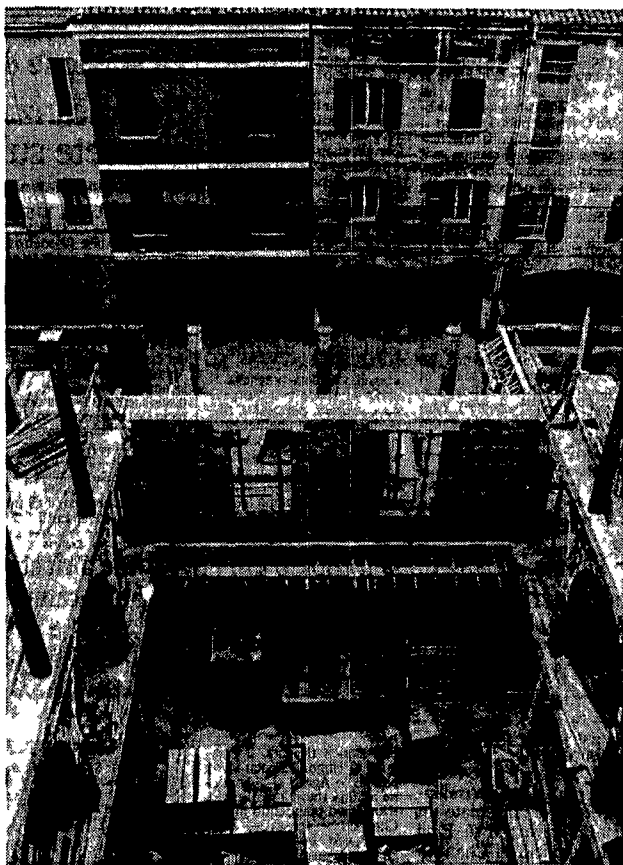
PAOLO DI BIAGIO

pestivo attraverso la certificazione e la revisione semestrale dei bilanci delle consociate. Il Direttivo nazionale dell'Ancab ha già approvato una serie di proposte per la riforma delle normative e delle regole amministrative della cooperazione. Norme aggiornate su questi temi dove si è già in sintonia con il ministero del Lavoro e attraverso l'esigenza di maggior trasparenza e affidabilità legate a processi più complessi rispetto ad una legislazione che data ormai

1936 permetterebbero infatti ai cittadini di accostarsi alle forme cooperative con minori margini di rischio ad alcuni settori di non essere coinvolti nel mucchio indistinto con la falsa cooperazione e a tutto il Movimento di evitare attacchi strumentali. Contemporaneamente l'Ancab opera per la definizione di nuove regole del mercato e quindi per il piano decennale che sistemi convenientemente tra le altre, le questioni degli espropri e dell'acquisizione delle aree a

prezzi calmierati.

È evidente che la Cooperazione di abitazione persegue questa politica in rapporto con altri soggetti che sono nel mucchio ugualmente interessati ad uno sviluppo di segno moderno e di qualità diffusa delle aree urbane. Si consolidano quindi alleanze con enti locali, sistema bancario, imprese di costruzione, per affrontare nella chiarezza di ruoli e responsabilità i livelli finanziario/immobiliare e realizzativo/gestionale. Ma



questo non è ancora sufficiente. La forza e la ragione della strategia cooperativa sono i soci e ai soci spetta un compito di grande responsabilità quali finanziatori e quali protagonisti dei processi e delle strutture operanti. A maggior partecipazione deve corrispondere maggiore informazione dei loro diritti e anche dei loro doveri, maggiore coinvolgimento nelle fasi più delicate della vita cooperativa attraverso strumenti aggiornati ed adeguati, ma anche attraverso una maggiore mobilitazione intorno all'obiettivo di fondo che è quello di rafforzare e non emarginare quello che resta lo strumento potenziale più adeguato per i cittadini essere cioè tra i protagonisti del grande gioco che si sta preparando sul destino della città.

Ciò significa anche che i soci non sono universo indistinto di utenti ma che sono soggetti attivi consapevoli e portatori, dei diversi progetti, di interessi diversi. Questo è il senso dello slogan dell'ultimo congresso Ancab «da cooperative di abitazione a cooperative di abitanti», questo è anche l'obiettivo della rivista dell'Ancab «Abita/Abitare in Cooperativa» che esce rinnovata ed arricchita. Il confronto quindi è aperto ed aspro. C'è in gioco un'ipotesi di sviluppo contro l'altra: il Movimento cooperativo di abitazione sta lavorando nell'ottica di uno sviluppo diffuso e consistente della complessità e delle interconnessioni del processo quindi punta ad uno sviluppo programmato che stia dalla parte del cittadino.

Su questi obiettivi si sta attrezzando il «sistema Lega» attraverso l'integrazione di strumenti e risorse forti dell'articolazione diversificata delle sue aziende e del patrimonio complessivo del Movimento. È una scommessa con il tempo ma è forte di una convinzione che oggi, per curare i mali della città e di una strada passare dalla solidarietà alla coscienza dell'interconnessione dei problemi e quindi al governo programmato delle complessità da parte di forze pubbliche private cooperative.

* Vicepresidente Ancab

Dalla cooperativa «doc» alla casa «doc»

In attesa che le proposte di riforma legislativa incidano concretamente sull'efficacia delle garanzie e sulla trasparenza della gestione delle cooperative di abitazione, l'Ancab l'Associazione cooperative di abitazione della Lega ha proposto la sperimentazione di un sistema di autoregolamentazione finalizzato ad attuare una politica di «marchio di qualità» nell'ambito delle Cooperative di abitazione aderenti alla Lega. In questa prima fase della sperimentazione il «marchio di qualità» sarà finalizzato essenzialmente a certificare la salute aziendale delle cooperative che vi aderiscono sia nei rapporti con la base sociale che nei loro rapporti con interlocutori di Enti pubblici o di altri

soggetti imprenditoriali.

A tal fine è stata costituita «Abita» una società che riunisce le cooperative più evolute e di maggiore dimensione tra quelle aderenti all'Ancab che riuniscono complessivamente oltre 30.000 soci ed hanno in corso un programma triennale per oltre 11.000 alloggi già realizzati al 50%.

«Abita» ha proceduto a darvi un regolamento interno che prevede la concessione del «marchio» solo ed esclusivamente a cooperative che abbiano sottoposto a verifica i propri andamenti aziendali.

Per arrivare a questo ha predisposto un progetto in corso di realizzazione che prevede i seguenti passaggi:

- la definizione di un ma-

nuale di contabilità unificata così detto «quadro fedele» al quale le singole Cooperative si dovranno progressivamente uniformare.

la definizione del «check up» aziendale su tutte le cooperative costituenti «Abita» e le nuove associate in particolare il «check up» aziendale diventa la condizione discriminante per le nuove ammissioni ad «Abita».

la definizione di parametri ed indicatori significativi del buon andamento aziendale delle Cooperative e della rispondenza delle stesse agli etici e alle finalità di Abita.

la effettuazione del monitoraggio aziendale sulle Cooperative socie da parte di «Abita» per verificare periodicamente ed in tempi reali la

sussistenza dei requisiti richiesti per la concessione del «marchio di qualità».

Ma non è solo sulle Cooperative «doc» che «Abita» sta lavorando. Attraverso un vasto programma sperimentale che prevede la realizzazione di circa 1500 alloggi su tutto il territorio nazionale «Abita» si tiene ad altre società operanti ve dell'Ancab sta mettendo a punto e sperimentando una serie di strumenti di indirizzo e di controllo che consentiranno di programmare e controllare in termini qualitativi le varie fasi del processo di realizzazione degli alloggi e di eliminare tutti quegli inconvenienti e quelle patologie che spesso sono occasione di contestazione tra soci e cooperative.

Piani di recupero

Gianfranco Stacchi, presidente dell'Associazione regionale delle cooperative di abitazione.

Il tema del recupero in una realtà come quella umbra è all'attenzione delle cooperative da anni. Sono stati programmati 11 piani di recupero finanziario parzialmente dalla Regione con circa 20 miliardi. Il che significa la messa in moto di circa 60 miliardi di attività. In sintonia con le scelte operate dall'Associazione a livello nazionale i piani si realizzano attraverso progetti integrati in accordo con i comuni. Le cooperative di produzione e lavoro le strutture di progettazione e le imprese private. Lo strumento dell'accordo è una convenzione tra la società Suroc/Lega e le associazioni industriali edili di Perugia.

L'Associazione umbra ha predisposto un «accordo di programma» con la Regione. L'accordo che prevede la programmazione e realizzazione di mille alloggi, è stato sottoscritto dalle centrali cooperative di abitazione (Ancab - Federabitazione - Aica) e le imprese edili cooperative e private.

L'accordo di programma sottoscritto tra i soggetti attuatori più rappresentativi permette la programmazione unitaria di risorse pubbliche e private. Infatti nell'ambito del programma le cooperative di abitazione hanno acquisito finanziamenti per circa 400 alloggi.

Proprietà indivisa

Duilio Sordi, presidente dell'Associazione regionale lombarda delle cooperative di abitazione.

È una struttura che già nel passato ha dato risposta alla domanda di case in affitto e che ben rappresenta l'obiettivo dell'Associazione nazionale di intervenire con maggior risorse e iniziative in questo settore. 25mila alloggi sono stati dati in uso ai soci e 2.000 sono in costruzione.

Se questi interventi sono sostenuti proprio per la capacità di diversificazione delle risposte da parte della cooperazione, va anche detto che in questo momento essi sono particolarmente colpiti dai provvedimenti del decreto fiscale 1989 che prevede un'iva del 4 per cento anche per la cessione del godimento di un bene. Sembra questa una delle più gravi incongruenze della nuova normativa fiscale contro cui si è mobilitato tutto il movimento cooperativo.

Tra le principali risorse delle cooperative aderenti all'Associazione c'è il risparmio soci. I fondi raccolti sulla base della fiducia di cui godono le strutture cooperative e che funziona da volano per nuovi programmi di alloggi a proprietà indivisa.

Anche da questo punto di vista l'Associazione ritiene che vi siano modifiche da apportare all'attuale normativa, elevando il limite di 20 milioni di risparmio a socio per consentire un più ampio processo di capitalizzazione.

Qualità dell'abitare

Stefano Tossani, presidente dell'Associazione regionale toscana delle cooperative di abitazione.

Che cos'è la cooperativa di qualità?

Si tratta di un obiettivo che l'Associazione nazionale si è posta e che qui - a livello regionale - trova le sue prime applicazioni attraverso la definizione di quattro regole fondamentali di politiche aziendali.

- 1) Check up. Consiste in un approfondito esame affidato ad una società di revisione di tutto ciò che attiene alla gestione economica e finanziaria aziendale della cooperativa.
- 2) Quadro fedele. Consiste nell'attivazione di una contabilità omogenea e riclassificata per tutte le cooperative individuali.
- 3) Nuova struttura dei costi aziendali. Consiste nell'affidamento di queste funzioni ad un organismo dotato di competenze e professionalità cercando le risorse necessarie anche all'esterno del movimento.
- 4) Modellistica. Consiste nel dotare le cooperative individuali di strumenti che obbligano alla trasparenza nei rapporti con i soci. Tali strumenti sono piani economici e finanziari preventivi, contratti di preassegnazione ecc.

Queste le regole fondamentali per accedere al programma straordinario regionale finanziato con la legge 48/88 che sarà un banco di prova della volontà della regione Toscana di individuare operatori che diano piena garanzia di affidabilità e trasparenza.

Progetto «Politeama»

Rino Scaglioni, presidente dell'Associazione regionale delle cooperative di abitazione dell'Emilia Romagna.

In Emilia Romagna a Correggio (Re) si è realizzato uno dei più significativi interventi sul centro storico nel recupero e nel rinnovo urbano. Si tratta del progetto «Politeama» curato dalla cooperativa edificatrice comprensoriale. Il presidente Lucio Pantalone lo ha ampiamente illustrato in un convegno tenuto a Correggio il 3 giugno. È una parte di un vasto progetto che - grazie anche ad una totale e fruttuosa intesa con l'amministrazione locale - ha consentito in sette anni il recupero a costi ragionevoli (1 milione 200 mila mq) di una vasta area della città e ha mobilitato in questo campo risorse e capacità.

Il Politeama è un grande intervento che per realizzarsi ha comportato una capacità di rapporto con diversi soggetti. Intervento che propone il recupero con varie finalità che tra loro si integrano dall'uso residenziale a quello commerciale e per pubblici esercizi; al terziario all'uso per pubblici servizi, in quanto una parte di esso diventerà sede municipale realizzando un notevole ampliamento dell'attuale sede. Intervento che si pone anche in un'ottica urbanistica pensando a costruire nuovi collegamenti pedonali tra zone diverse del centro storico, una nuova galleria, nuove piazze. Un intervento che non si esaurisce in se stesso, diventa stimolo per altri che si stanno già realizzando in via Borgovico in via del Correggio in via Carlo V, in corso Mazzini.

Ecco perché si può parlare di centralità del Politeama nel recupero del centro storico di Correggio. Dopo le aree Recordati, indubbiamente questo è stato il progetto a più alto contenuto strategico. Anche in questo caso come in quello delle aree Recordati si interviene su un'area dismessa (qui sarebbe meglio dire un contenitore) che rappresenta un pezzo importante della storia e della cultura della città. È una zona che minaccia di nuova vita che da elemento di degrado del tessuto urbano si trasforma in elemento di alta qualità.