

Il ruolo delle Cooperative edilizie

Le Cooperative edilizie di abitazione costituiscono una tipologia di Società Cooperativa a mutualità pura che può operare solo coi Soci ma non con i terzi. Ad esse, per quanto non disposto dalle poche norme speciali sulle Cooperative edilizie, si applica ovviamente la disciplina delle Società Cooperative a mutualità prevalente, compresi i requisiti statutari previsti per queste ultime dall'art. 2514 c.c., ed, in via residuale, quella delle Società per azioni o delle Società a responsabilità limitata.

Le Cooperative edilizie sono Società senza scopo di lucro la cui finalità è costruire o acquistare abitazioni per i propri Soci che, all'atto della costituzione, devono essere almeno nove.

Esse hanno lo scopo di assicurare ai Soci (che all'atto della costituzione devono essere almeno nove) l'acquisto di una abitazione in proprietà o il possesso sempre di una abitazione mediante locazione a prezzi e condizioni più vantaggiosi di quelli di mercato.

La Cooperativa mette in atto tutte le iniziative per raggiungere lo scopo: individua un'area edificabile o un immobile da ristrutturare, ricerca i finanziamenti necessari, affida il progetto a tecnici, assegna i lavori ad un'impresa di costruzione, in linea con le decisioni prese dall'Assemblea dei Soci o, per le funzioni delegate, dal Consiglio di Amministrazione.

Esistono due tipi di Cooperative:

- **a proprietà indivisa:** in questo caso, *gli appartamenti realizzati vengono dati solo in godimento ai Soci assegnatari*, i quali contribuiscono al finanziamento della loro costruzione. Il finanziamento avviene sia attraverso il versamento della quota Sociale che attraverso singole forme di finanziamento stabilite dalle varie autonomie statutarie, che vanno ad integrare la copertura dei muti ottenuti dalla Cooperativa. Il Socio è tenuto, inoltre, a versare un canone di godimento, la cui entità è stabilita nel Regolamento della Cooperativa.

Questo tipo di Cooperativa ha trovato larga applicazione in Italia in passato, in un contesto di solidarietà Sociale, ma oggi appare piuttosto in disuso.

- **a proprietà divisa o individuale:** la Cooperativa a proprietà individuale, *realizza alloggi che andranno in proprietà ai Soci*.
- Esistono anche **Cooperative di tipo misto**, che attuano programmi sia a proprietà divisa che indivisa.

Ai sensi del Decreto Legislativo n° 122 del 2005 sulla "*tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire*", le Cooperative edilizie a proprietà individuale oppure indivisa che realizzano civili abitazioni, sia in proprio

che affidandone la costruzione a imprese terze, sono obbligate a garantire i Soci futuri assegnatari degli immobili da costruire da un eventuale fallimento della Società.

Vi è poi un'altra distinzione legale *fra Cooperative edilizie a contributo erariale o sovvenzionate e Cooperative edilizie cosiddette libere.*

- Le prime godono di contributi pubblici e sono vincolate alle disposizioni contenute nel Regio Decreto n° 1165 del 1938.
- Le seconde operano solo con le risorse finanziarie fornite dai Soci e dal credito bancario ordinario (quello agevolato è riservato a quelle del primo tipo).

Le Cooperative edilizie *che intendono usufruire di contributi pubblici* devono iscriversi *all'Albo nazionale delle Società Cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi tenuto dal Ministero del Lavoro istituito dall'art. 13 della Legge n° 59 del 1992 e gestito da un apposito comitato.* Per iscriversi, tali Cooperative devono avere almeno diciotto Soci, devono essere iscritte nell'Albo delle Società Cooperative tenuto dal Ministero dello Sviluppo Economico (già Ministero delle Attività Produttive), nella sezione Cooperative a mutualità prevalente e nella sottosezione delle Cooperative edilizie, devono rispettare i vincoli prescritti dall'art. 2514 c.c. per le Cooperative a mutualità prevalente (anche se sono a mutualità pura) nonché almeno una delle seguenti condizioni:

- essere state costituite con il conferimento da parte di ciascun Socio di quote o azioni per un valore non inferiore ad Euro 258,23 (500.000 delle vecchie Lire);
- avere iniziato o realizzato un programma di edilizia residenziale;
- essere proprietarie di abitazioni assegnate in godimento o in locazione ai propri Soci oppure avere assegnato in proprietà gli alloggi ai Soci stessi.

Infine, *le altre agevolazioni fiscali* previste specificamente per le Società Cooperative edilizie di abitazione sono le seguenti:

- *esenzione dall'imposta di bollo* per gli atti costitutivi, di ammissione o di recesso dei Soci, per i documenti ed i registri relativi alle operazioni previste dagli statuti di esse, con la sola esclusione degli assegni bancari e delle cambiali;
- *esenzione dall'imposta di registro* per gli atti costitutivi di queste Cooperative;
- gli atti, i documenti ed i registri relativi alle operazioni previste dagli statuti di esse per i quali sia prevista la registrazione, sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa, da pagare una sola volta per ciascun atto registrato, compresi i relativi allegati;

- riduzione ad un quarto dell'imposta sulle concessioni governative (art. 147 del R.D. 1165/1938).

In Liguria, al 16 aprile 2013, risultavano iscritte all'Albo nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazione e dei loro Consorzi (presso il Dipartimento per l'impresa e l'internazionalizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico) poco meno di 70 Cooperative. Abitcoop Liguria è un Consorzio costituito dalle 17 Cooperative di abitazione più significative. Il Consorzio nasce nel 1977 ed ha gestito la realizzazione di 9.000 alloggi in 50 Comuni.

Si è trattato di interventi di nuova costruzione, recupero e riqualificazione urbana.

L'offerta di abitazioni avviene sia attraverso specifiche convenzioni con i Comuni (l'edilizia convenzionata di interesse dello Studio), sia nella forma del Social housing sia del libero mercato.

Provincia	Alloggi (dati assoluti)				Alloggi (dati %)		
	Edilizia libera	Edilizia convenzionata	Social Housing	Totale	Edilizia libera	Edilizia convenzionata	Social Housing
Genova	115	51	0	166	69,3%	30,7%	0,0%
Imperia	34	18	5	57	59,6%	31,6%	8,8%
La Spezia	41	274	33	348	11,8%	78,7%	9,5%
Savona	22	100	10	132	16,7%	75,8%	7,6%
Totale	212	443	48	703	30,2%	63,0%	6,8%

Tabella 24- Alloggi realizzati da ABITCOOP Liguria nel periodo 2008-2011. Fonte: Abitcoop Liguria Bilancio Sociale 2010

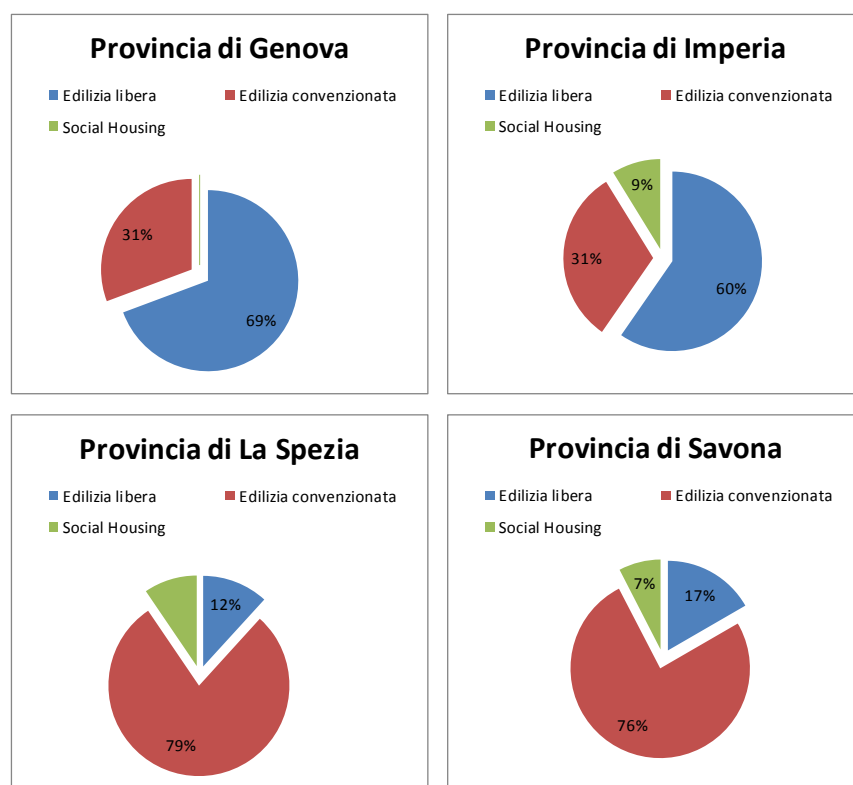


Grafico 25- Tipologie di alloggi di Edilizia residenziale realizzati da Abitcoop Liguria nelle 4 Province. Anni 2008-2011.

L'attività prevalente è comunque concentrata sull'edilizia convenzionata (che rappresentava il 63% del totale alloggi realizzati nella Regione (con un'incidenza del 79% circa nella provincia della Spezia, del 76% circa nella provincia di Savona, che scende al 31% circa in provincia di Imperia e Genova).

L'elenco completo degli interventi di Edilizia convenzionata e di Social housing in atto o ultimati, come risultanti dal Bilancio Sociale 2010, è riportato di seguito.

Comune	Provincia	Località	Cooperativa	N° alloggi in convenzionata e/o social housing	Stato
Genova	GE	Begato	1° Maggio '85	25	Ultimati
Genova	GE	Sant'Eusebio	2 Dicembre	11	
Genova	GE	Sestri Levante	2 Dicembre	22	Ultimati
Genova	GE	Sestri Levante	2 Dicembre	40	
Imperia	IM	Bardellini	Universal	11	
Imperia	IM	Caramagna	Universal	12	
Taggia	IM	Curlo Spinola	Serena	19	
La Spezia	SP	Camponesto	Marina	29	
La Spezia	SP	Valdellora	Triestina	21	Ultimati
Levanto	SP	Via Viviani	La Casa	20	Ultimati
Levanto	SP	S. Gottardo	La Casa	23	Ultimati
Levanto	SP	Sella Mereti	Vetta Bardellone	8	Ultimati
Sarzana	SP	Via Muccini	2 Dicembre - 1° Maggio 85	99	
Sarzana	SP	Olmo Nord	La Marina	48	
Sarzana	SP	Olmo Nord	La Marina	54	
Levanto	SP	Madonna della Guardi	Vetta Bardellone	18	
La Spezia	SP	San Venerio	Triestina	40	
La Spezia	SP	San Venerio	Triestina	19	
La Spezia	SP	Viale Itallia	Marina	50	Ultimati
Varazze	SV	Rio Cucco	Varagine - Guerrieri	26	Ultimati
Vado Ligure	SV	Val di Vado	Dipendenti FIAT	50	Ultimati
Finale Ligure	SV	Perti	1° Maggio '85	4	Ultimati
Finale Ligure	SV	Palazzo Ruffini	1° Maggio '85	9	Ultimati
Vado ligure	SV	S16	U. Nuova - Dip. FIAT	81	
Bergeggi	SV	Piazza Roma	U. Nuova	10	

Tabella 26 - Abitcoop Liguria Interventi di Edilizia convenzionata e di Social Housing in atto o ultimati al 2011. Bilancio Sociale 2010