

L'Assemblea è convocata con carattere seminariale per la prima parte e per gli adempimenti statutari per la seconda parte.

I tre temi scelti:

- ❖ Politiche di Welfare nell'edilizia abitativa
- ❖ L'identità cooperativa nelle cooperative di abitazione
- ❖ Sostenibilità e risparmio energetico

sono da considerare di particolare rilevanza rispetto al progetto associativo che l'Assemblea ha discusso ed approvato nel corso delle sessioni 2005 e 2006.

Il progetto associativo in questa occasione è dato per conosciuto e si connota per l'obiettivo di fondo di fare delle cooperative di abitanti un sistema nazionale di operatori tenuto insieme da una rete basata su politiche e progetti, in grado di operare tanto sul mercato quanto sul welfare.

Le cooperative di abitanti possono diventare uno strumento singolare di promozione di nuova cooperazione in grado di dialogare con cittadini, le famiglie, gli utenti, delle città che cambiano.

Per assumere queste caratteristiche sono decisive le innovazioni identitarie, della governance, della dimensione di cui parleremo.

Politiche di Welfare nell'edilizia abitativa

I contributi introduttivi di Bencini, Bellicini e Oliva vanno letti anche con riferimento al tavolo di concertazione insediato presso il Ministero delle Infrastrutture il 17 aprile u.s. con il compito di predisporre il piano nazionale casa previsto dalla Legge 9.

Sarà molto importante la definizione di alloggio sociale così come prevista dall'art. 5 della Legge 9 che determinerà le modalità di accreditamento da parte delle Regioni e degli operatori.

La procedura concertativa di elaborazione del piano prosegue faticosamente non senza far emergere le complicazioni e le contraddizioni frutto di un lungo vuoto di politiche e di progetti

ma anche di punti di vista molto difforni tra gli attori del tavolo sia istituzionali che di rappresentanza.

Bisognerà affermare il principio che l'alloggio sociale non è la casa pubblica, che le politiche abitative non vanno risolte in una logica di "Stato muratore" ma che il nostro punto di vista più volte proposto all'attenzione di tutti che parte da una conoscenza delle logiche urbanistiche, da una conoscenza delle logiche di mercato, da una conoscenza dei segmenti di mercato pretende soluzioni di partnernariato pubblico-privato in grado come più volte detto di correggere una parte della già rilevante offerta di abitazioni

Il carattere seminariale richiede di esplicitare la condivisione e la convinzione delle cooperative di abitanti rispetto a questo ruolo di operatori dell'alloggio sociale che nella logica che noi sosteniamo si propone come una funzione urbana diffusa in tutti o quasi i piani di trasformazione urbana.

In altri termini alle cooperative di abitanti dovrebbe essere congeniale più che ad altri operatori prevedere l'offerta abitativa segmentata tra il mercato ed il welfare e rispetto all'offerta di welfare organizzare un modello di offerta integrato così come ripetutamente discusso ed in particolare al Seminario di Firenze del 16 e 17 aprile scorso.

Avverto comprensibili cautele da parte delle cooperative motivate da contesti locali sia di carattere amministrativo comunale che regionale, cautele che in questa occasione sarebbe bene esplicitare.

Ma mi auguro che nessuna cooperativa si ritragga dall'esercizio di questa funzione fondamentale per qualificare la nostra identità.

Dovremo mettere in agenda ulteriori approfondimenti relativi a:

- fondi immobiliari etici;
- S.I.I.Q.;
- fondazioni

vale a dire strumenti da promuovere da parte delle cooperative o promossi da terzi cui aderire che in ragione dei contesti locali si rivelino più adeguati a concorrere all'offerta di alloggi a

condizioni non di mercato rispetto all'operatività diretta delle cooperative.

L'identità cooperativa nelle cooperative di abitazione

Dopo l'adozione dei nuovi statuti coerenti con la riforma del diritto societario si rende opportuna una riflessione sull'identità del modello delle cooperative associate che comunque esprime molte articolazioni e molte differenze.

Abbiamo bisogno di strutturare e riconfermare una base minima identitaria che renda riconoscibili le cooperative di abitanti su tutto il territorio nazionale.

I punti da approfondire sono connessi oltre che al diritto societario ed in particolare alla duplicità del rapporto cooperativa socio di cui parlerà puntualmente il Prof. Bonfante, a norme attinenti le nuove forme di politiche abitative e la definizione di alloggio sociale che vedranno l'accreditamento degli operatori da parte delle regioni nonché il riferimento alla legge 210 sui fallimenti immobiliari che ha risvolti non solo bancari ed assicurativi ma anche di natura relazionale con i soci in conseguenza della specificità dell'atto di assegnazione rispetto ai contratti di compravendita e di affitto.

E' importante valutare l'impatto sull'attività delle nostre cooperative della vigilanza e dei commissariamenti soprattutto alla luce della vicenda della cooperativa di Imola.

La fiscalità si sta avvicinando a trattamenti di armonizzazione per le cooperative con i trattamenti delle società di capitali e nel caso della indeducibilità degli interessi sui prestiti addirittura può provocare il collasso di molte cooperative associate.

L'Associazione sta lavorando di intesa con Legacoop per ottenere modifiche da parte dell'Agenzia delle Entrate, le più rapide possibili, ed in alternativa per soluzioni legislative idonee a riconoscere le nostre esigenze.

E' quindi indispensabile pensare ad un rilancio della Commissione Fiscale rendendola più rappresentativa e più operativa.

La governance nelle cooperative di abitanti a larga base sociale con pluralità di attività, di categorie di soci, richiede riflessioni sulla tenuta del modello di impresa che affida decisioni di impegnativi progetti di sviluppo a platee estese di soci con interessi ed aspettative a volte in conflitto tra di loro.

Le storiche cooperative a proprietà indivisa debbono riflettere sulla tenuta di un modello esclusivo di offerta di abitazioni che propone alcune fragilità riconducibili in alcuni casi alla scarsa propensione allo sviluppo di conseguenza alle pressioni corporative ed egoistiche dei soci, alla bassa redditività dei patrimoni immobiliari che coincide spesso con condizioni di utilizzo dell'abitazione di assoluto privilegio, ad un basso livello di cultura imprenditoriale, per finire ad una resistenza ad aderire a percorsi di fusioni o comunque di costituzione di poli cooperativi.

Il ricorso a strumenti paralleli all'attività delle cooperative quali i fondi immobiliari, le S.I.I.Q., le fondazioni e altro, richiedono verifica di coerenza, di efficacia e di efficienza che andranno condotte facendo lavorare consulte tecniche in grado di proporre soluzioni coerenti con l'identità delle cooperative di abitanti.

Saranno le relazioni introduttive a mettere in ordine analisi e proposte da sottoporre alla discussione.

In questa introduzione mi limito a segnalare e a denunciare come negativa una diffusa propensione a chiudersi nelle proprie specificità e nei propri territori piuttosto che a perseguire obiettivi di messa in sicurezza e di promozione del settore nel suo insieme.

Anche in presenza di successi imprenditoriali che la lunga fase espansiva del mercato immobiliare ha sostenuto non sono ammissibili presunzioni di autosufficienza aziendale o locale se non altro perché contraddirebbero clamorosamente il manifesto di Legacoop approvato dal congresso che avverte le cooperative sulla necessità di una responsabilità collettiva di movimento

parimenti importante della responsabilità delle cooperative di tutelare i propri soci.

Quindi le discussioni sull'identità debbono coinvolgere tutte le realtà cooperative e vi rivolgo l'invito a considerare un problema, un'esigenza di una qualsiasi cooperativa come un problema o un'esigenza della vostra cooperativa.

Il tema delle risorse umane, della formazione, del ricambio dei gruppi dirigenti deve essere oggetto di iniziative a tutti i livelli dalle cooperative alle associazioni per creare condizioni di intergenerazionalità ineludibili.

Sostenibilità e risparmio energetico

Il seminario di Torino del 22 e 23 marzo scorso ha confermato il crescente consenso delle cooperative ad un percorso avviato da Ancab anni fa in una logica pionieristica, anticipatrice di un filone che oggi tardivamente diventa cultura di governo, politiche pubbliche, pratiche imprenditoriali diffuse.

Il percorso della sostenibilità va ulteriormente socializzato e probabilmente meglio strutturato sia come elaborazione politico associativa sia come organizzazione ed offerta di servizi alle associate.

E' un filone che unifica l'offerta abitativa di mercato e di welfare e che esalta attraverso il Codice Concordato la propensione delle cooperative di abitanti a dialogare con gli enti locali e con le regioni in logica fiduciaria.

Vanno approfondite le opportunità di sinergia delle cooperative rispetto all'adozione delle tecnologie più innovative, alla socializzazione delle buone pratiche, all'acquisto di componenti, alla negoziazione di opportunità finanziarie a sostegno degli investimenti in progetti di contenimento del consumo energetico, alla formazione di personale dirigente e tecnico orientato alla sostenibilità.

Trovo importante che:

- aumenti il numero delle cooperative che aderiscono al Registro delle Cooperative;

- che aumenti il numero dei progetti inviati alla Banca dati;
- che abbia successo il progetto di formazione di tecnici certificatori;
- che ad Ancab e Finabita le cooperative riconoscano funzioni utili e condivise;
- che si rafforzi la collaborazione di Ancab con Lega Ambiente oltre che con i tradizionali interlocutori del Comitato Tecnico Scientifico ed auspicabilmente con altri interlocutori qualificati;
- che la sostenibilità rafforzi la propensione ad occuparsi dell'Europa ed in particolare a correlare fondi strutturali, residenza e sostenibilità come elementi fondamentali dei progetti di trasformazione urbana più complessi.

Il manuale Ancab Lega Ambiente "*Gli interventi per il risparmio energetico: guida alla scelta consapevole e alla richiesta delle agevolazioni statali*" è un importante strumento di servizio alle associate che mi auguro venga apprezzato.

Il Centro Studi di Legacoop ha elaborato un documento sulla possibilità di costituire anche in Italia delle cosiddette "cooperative elettriche" in grado di inserirsi nel mercato dell'offerta e della domanda di energia che processi di liberalizzazione auspicabili nei prossimi anni potrebbero rendere utili per gli utenti e possibili per noi.

La seconda parte dell'Assemblea è dedicata agli adempimenti statutari ed in particolare al rinnovo delle cariche sociali.

Le cooperative dovranno valutare il lavoro compiuto da un lato e dall'altro creare le condizioni per rafforzare il punto nazionale della rete associativa riconoscendovi il peso che merita nella tutela e nella promozione di un comparto di imprese che comunque non è esente da criticità, da difetti e da esigenze di promozione di conoscenza presso l'opinione pubblica, le istituzioni e presso il sistema finanziario ed istituzionale, lavorando per rafforzare la rete associativa.

Il giorno 8 maggio u.s. la Direzione Nazionale convocata per la prima volta dopo il Congresso ha eletto la nuova Presidenza che non vede la rappresentanza della nostra associazione.

Dopo la lettera, sottoscritta da tutti i rappresentanti del nostro settore in Direzione, al Presidente Poletti ed al Vice Presidente Bertinelli, che in anticipo rispetto all'esito delle decisioni sottoponeva per l'ennesima volta l'esigenza di non escludere l'abitazione dalla Presidenza, sono intervenuto in Direzione motivando le ragioni di una inclusione corrispondente alle logiche di una organizzazione complessa e pluralista come Legacoop.

Ho suscitato molti consensi privati e nessun consenso pubblico. Denuncio questa decisione come lesiva della dignità di un settore che in assenza di regole precise nella composizione degli organi Legacoop si trova disarmato rispetto a procedure riconducibili a modalità inaccettabili.

Per Legacoop non riconoscere la modalità di accreditamento che noi abbiamo scelto fondata su un serio e sistematico lavoro di elaborazione di politiche e di progetti, di promozione del settore, di intenso dialogo istituzionale, di condivisione e di sostegno dell'attività di Legacoop nel suo insieme significa rilevare un serio problema di democrazia e di regole.

Non mi sento di riconoscere responsabilità soggettive rilevanti rispetto all'esito di questa decisione ma certamente una responsabilità oggettiva perché alla fine ciò che contano sono i fatti.

I cooperatori presenti oggi sapranno sicuramente giudicare questa vicenda e trarne le conclusioni che riterranno opportune.