



Anno 2013

maggio numero 40

COOP CASTELLO NOTIZIE

Notizie di rilievo: 1) relazione del Consiglio alla Assemblea Generale del 03/05/2013; 2) comunicato stampa "IMU"; 3) Nomina componenti Consiglio di Amministrazione.

Relazione del Consiglio di Amministrazione alla

Assemblea Generale del 3 maggio

Buona sera, grazie per la vostra presenza.

L'anno 2012 è stato particolarmente difficile per tutti. Il paese Italia è stato, purtroppo lo è tuttora, in una grave crisi politica ed economica. Se a ciò sommiamo gli effetti dei disastrosi danni causati nei nostri territori dal sisma di Maggio e anche quelli derivati dalla enorme, ingiusta, pressione fiscale, possiamo dire che è un anno da dimenticare.

Se diamo una occhiata alla situazione sociale e reddituale delle famiglie medie ci accorgiamo di tre macro fenomeni:

un calo del reddito con forte espansione della cosiddetta fascia grigia e cioè di quella fascia di reddito che da una situazione di relativa sicurezza economica sta scivolando sempre più verso la fascia di povertà;

un progressivo invecchiamento della popolazione;

un altissimo livello di disoccupazione giovanile.

Sono cambiati alcuni scenari di certezza:

l'allargamento della forbice tra redditi medio bassi e redditi alti;

l'incertezza che circonda qualunque tipo di lavoro;

l'età con cui si ha diritto ad andare in pensione;

hanno creato preoccupanti situazioni di disagio sociale.

Cosa c'entra tutto questo con il tema della cooperazione a proprietà indivisa? C'entra eccome. Le famiglie e i giovani in particolare hanno molte meno certezze su due grandi traguardi che hanno caratterizzato le generazioni precedenti: il lavoro e la casa. Un indicatore, forse il meno significativo ma di forte impatto sulla vita della nostra cooperativa, è dato dalla sempre maggiore difficoltà ad assegnare gli alloggi che si liberano. Mai successo prima!

Il lavoro, un reddito, una casa sono le aspirazioni naturali di ogni persona, di ogni nucleo familiare! Di questo dobbiamo parlare, anche in un contesto specifico (il Bilancio) come è la nostra Assemblea. E a proposito di casa crediamo sia bene riprendere e rilanciare l'esperienza della cooperazione a proprietà indivisa perché rispetto al problema dell'abitare può essere la chiave indispensabile per rispondere a queste nuove esigenze. Il diritto alla casa non in proprietà ma in uso permanente e a costi accessibili anche alle fasce a basso reddito, passa anche dal rilancio di quella che viene comunemente chiamata edilizia sociale. Una forma di edilizia con un forte connotato solidaristico e partecipativo in grado di trasformare gli insediamenti urbani in vere e proprie comunità di abitanti. Le cooperative a proprietà indivisa possono essere, nuovamente, i soggetti fondamentali per offrire risposte a questi nuovi contesti economico-sociali.

Sarebbe anche un modo concreto per offrire possibilità di lavoro ai molti che da tanto tempo l'anno perso disperdendo un patrimonio di conoscenze e di capacità imprenditoriale.

Agire da subito con una attenzione legata anche a politiche di sostegno e di agevolazione alla formula cooperativa; una attenzione che riguardi gli aspetti fiscali, il sostegno finanziario e riservare uno specifico spazio, nei piani urbanistici, a questa esperienza di cooperazione capace di costruire case e comunità solidali.

È ancora vivo in noi, lo stupore prima e la rabbia poi, l'impatto subito con l'imposizione fiscale sugli immobili dello scorso anno. Non c'è stato modo di far correggere l'impostazione data, che escludeva il patrimonio edilizio delle cooperative indivise nella aliquota agevolata " prima casa ", con il risultato di dover modificare in corso d'anno il nostro fabbisogno per valori incompatibili rispetto alle risorse disponibili. Il ricorso, necessario, alla sensibilità degli Assegnatari per farvi fronte è stato molto impegnativo e le incomprensioni sono state superate in un rapporto diretto, franco, di rispetto delle opinioni di tutti. Si vuole qui ribadire, se non fosse chiaro, che il legislatore che ha formulato la legge è sicuramente un incompetente avendo agito non considerando la specificità dell'indivisa ma poi si è dimostrato anche arrogante per non aver dimostrato coi fatti la volontà di rendere equo il provvedimento che, a parole, lo stesso riteneva ingiusto. Intanto noi siamo ancora nella incertezza di come sarà affrontata la questione per il 2013; per ora il riferimento è quanto indicato nella legge " salvitalia " .

L'obiettivo primario che le Cooperative a proprietà indivisa si prefiggono di conseguire è quello di vedersi riconosciuta una fiscalità più equa che consideri in modo adeguato la finalità sociale del patrimonio residenziale assegnato in godimento ai soci.

In particolare:

Il riconoscimento delle incentivazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione ed adeguamento prestazionale, recupero e manutenzione da effettuare sul patrimonio residenziale sociale;

Il riconoscimento di apposite classificazioni catastali a cui corrispondono rendite definite in funzione della specifica finalità sociale del patrimonio residenziale e della condizione di non commerciabilità degli alloggi in quanto permanentemente destinati alla locazione/ godimento a canoni sociali convenzionati;

Il riconoscimento dell'integrale deduzione fiscale dei costi relativi alla gestione del patrimonio residenziale quali in particolare gli oneri finanziari e le spese di manutenzione;

Per quanto riguarda l'imposta municipale unica (IMU), considerate le finalità sociali del patrimonio residenziale, chiedono l'esenzione dall'IMU o comunque il riconoscimento di una aliquota particolarmente ridotta e in ogni modo non superiore a quella riservata per l'abitazione principale con il riconoscimento delle detrazioni che saranno previste per i proprietari che risiedono nell'alloggio. Condizioni da applicare in modo uguale su tutto il territorio nazionale.

Queste sono, in sintesi, le proposte elaborate e presentate a tutti i gruppi parlamentari dal Coordinamento delle Cooperative a proprietà indivisa associate a Legacoop Abitanti dell'Emilia Romagna, in data 6 Febbraio 2013, di cui vi abbiamo dato riscontro con il solito foglio notizie.

La paura è stata tanta, portiamo ancora addosso i segni per l'intensità del sisma di Maggio 2012. Il nostro territorio in parte distrutto, famiglie senza casa, il sistema produttivo in ginocchio ma soprattutto delle vittime e tra queste dei lavoratori. Il patrimonio edilizio della nostra cooperativa ha retto bene, abbiamo avuto danni lievi in particolare nelle tramezze di alloggi. Negli ultimi mesi dell'anno la Cooperativa ha fatto eseguire i ripristini necessari per cancellare almeno i segni esteriori e contestualmente ha incaricato un professionista per una approfondita valutazione degli immobili. Danni strutturali: nessuno! Un intervento per migliorare la stato antisismico è stato eseguito nel fabbricato di Tamara. Il Consiglio di Amministrazione, insieme ai dipendenti, ai collaboratori e alle imprese hanno agito con il massimo impegno per provare a ritornare nella normalità; speriamo d'essere stati d'aiuto. Fra le righe: il costo degli interventi sono registrati a totale carico del nostro bilancio!

Questo Consiglio di Amministrazione ha concluso il suo mandato triennale e si presenta a voi con una proposta per il successivo mandato. Due Consiglieri ci chiedono di essere avvicinati: il Socio Micalizzi Saverio e il Socio Ferioli Gianpaolo che hanno ricoperto per lungo tempo questo compito, hanno contribuito alla gestione con impegno e sensibilità cooperativa. A loro va il dovuto ringraziamento dei Soci e il mio personale grazie.

Al termine di un mandato un gruppo dirigente deve soffermarsi a riflettere, pur per grandi linee, sulle consegne che si appresta a fornire al prossimo Consiglio di Amministrazione e più in generale focalizzare l'attenzione della base sociale sui possibili scenari futuri.

Abbiamo un importante patrimonio edilizio, esiste un forte legame tra gli Assegnatari e tutto ciò che raffigura la Cooperativa, è impostata una organizzazione interna per una condivisione delle scelte, proponiamo iniziative per rinsaldare il senso di comunità tra le persone, costruiamo, tramite il Consorzio Servizi Urbani, nuovi alloggi...

Un patrimonio appunto da migliorare anche ma soprattutto da salvaguardare!

Noi siamo in quel sistema sofferente che sopra veniva indicato e per questo è possibile immaginare possa esserci una forma che ci coinvolga, direttamente o indirettamente, mettendo a repentaglio la nostra esperienza.

Traducendo si può immaginare che la "Politica" non sia capace di governare in modo equo e "veda il mondo Cooperativo in contrasto con il sistema di mercato", come in parte è stato in passato, e agisca per ridurne il ruolo in questo paese; il sistema finanziario continua a ricapitalizzare se stesso e non supporta le imprese; l'impoverimento delle famiglie non consenta di onorare i costi per canoni e servizi...

Di recente, marzo 2013, il Presidente di Legacoop dell'Emilia Romagna Paolo Cattabiani, ha detto " le cooperative emiliane del settore costruzioni vivono un momento di emergenza acutissimo. Salvarle, salvare le coop dell'Emilia Romagna, significa salvare la cooperazione nazionale del settore costruzione" e pur asserendo che non esistono ricette facili comunque indica " bisogna forse cambiare prospettiva, considerare le cooperative non come una somma di piccole e grandi imbarcazioni diverse tra loro ma considerarle una flotta. Se le consideriamo una flotta, possiamo dire che ci sono cose che le cooperative devono fare in casa loro e altre tra loro".

Parole che debbono farci riflettere e immaginare quali azioni possono consentirci di guardare al futuro con meno incertezze; per esempio:

si può considerare fattibile una unificazione del patrimonio dell'indivisa nel nostro contesto provinciale, ora configurata in due società distinte, al fine di rafforzarne il "peso" e razionalizzare il sistema gestionale?

esistono forme diverse giuridiche/ organizzative che possono rendere possibile attuare una gestione del patrimonio con meno vincoli e poter beneficiare di un regime fiscale più favorevole?.

Sono interrogativi che, non esaustivi certo, possono/ debbono entrare a far parte delle nostre riflessioni mettendo in evidenza i pro e i contro e qualora prevalessero i primi non indugiare più di tanto consapevoli che il momento critico del sistema paese durerà ancora e i suoi effetti possono coinvolgerci.

Al termine di questo contributo il Consiglio di Amministrazione chiede a questa Assemblea Generale di approvare il bilancio consuntivo, chiuso al 31 dicembre 2012, e di destinare l'utile di esercizio di euro 1.769,46 come di seguito indicato:

3% al Fondo Mutualistico per la promozione e lo sviluppo della Cooperazione per euro 53,08; 30% a fondo riserva legale per euro 530,84; Il rimanente a fondo riserva straordinario per euro 1185,54.

Grazie

COMUNICATO STAMPA

IMU: (ACI) Alleanza Cooperative di Abitazione, oltre 40.000 famiglie rischiano di dover pagare la tassa a giugno

Agli alloggi in affitto di proprietà delle cooperative non viene riconosciuta l'aliquota di prima casa

Roma, 2 maggio 2013 - L'annuncio del Presidente del Consiglio di un blocco della rata di giugno dell'IMU rischia di non produrre alcun effetto per le oltre 40.000 famiglie a basso reddito che vivono, in affitto, in alloggi di proprietà delle cooperative a proprietà indivisa e mista: l'ambiguità irrisolta di una norma contenuta nella legge 214/2011 che non riconosce a questi alloggi l'aliquota di prima casa le costringerebbe, infatti, al pagamento della tassa.

A lanciare l'allarme è Luciano Caffini, Presidente di Legacoop Abitanti e del coordinamento del settore abitazione dell'Alleanza delle Cooperative Italiane, anche a nome dei copresidenti Alessandro Maggioni, Presidente di Federabitazione-Confooperative, e Franco Ottolini, Presidente di Agci Abitazione.

"Risulta evidente" -sottolinea Caffini- "la pesante conseguenza che il mancato riconoscimento dello status di abitazione principale agli alloggi assegnati in godimento (che è subordinata, sia chiaro, al requisito di non possidenza di altro alloggio) determina su una fascia di persone economicamente deboli e socialmente esposte sul piano abitativo e, quindi, sulle loro condizioni di vita, aggravate ancor più dalla crisi in atto".

Gli immobili destinati ad alloggi in affitto, e le cooperative edilizie loro proprietarie, svolgono una funzione di servizio di interesse generale, garantendo qualità urbana e senso di comunità ad interi quartieri.

Nel passato, a partire dal Decreto legislativo 504/1992 istitutivo dell'ICI, il legislatore - riconoscendo la particolare natura e la funzione sociale svolta dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa e mista, che, mantenendone la proprietà, assegnano ai soci le abitazioni con contratti di affitto di lunga durata - ha costantemente esteso ad esse il regime fiscale dettato per le "prime case" di proprietà delle persone fisiche: in particolare un'aliquota agevolata e le relative detrazioni.

Più di recente, l'assimilazione è stata confermata dal D.L. n. 93/2008, che ha esteso alle cooperative l'esenzione dall'ICI disposta per l'abitazione principale delle persone fisiche.

Nel 2011, l'art. 13 della legge 214, introducendo l'IMU in sostituzione dell'ICI e stabilendo la sua applicazione anche alle abitazioni principali, ha esteso il beneficio della detrazione prevista per l'abitazione principale anche agli alloggi locati da cooperative indivise e IACP, ma non ha riconosciuto esplicitamente l'aliquota "prima casa" agli alloggi stessi. Questo ha comportato per le cooperative, e per le famiglie in affitto, il pagamento di aliquote non "prima casa".

"Invitiamo il Governo" -conclude Caffini- "a porre rapidamente rimedio a questo problema: sarebbe davvero singolare se non lo si facesse, nel momento in cui si vuole alleggerire il carico fiscale sulle famiglie più deboli".

Nomina Consiglio di Amministrazione

Nell'Assemblea del 3 maggio u.s. Sono stati nominati i componenti del Consiglio di Amministrazione, mandato 2013/2016:

Bardelli Alberto (nuova nomina); Benini Sergio; Davì Alberto; Fabbri Giovanna; Guzzinati Daniele; Vallieri Elisabetta; Verziaggi Gian Antonio; Vincenzi Filippo (nuova nomina); vincenzi Franco.

Nella stessa Assemblea è stato nominato il Collegio Sindacale, così composto:

Davì Tiziana, Balboni Michele, Aleotti Arnaldo sindaci effettivi.

L'Assemblea alla unanimità dei presenti (53 voti validi) ha deliberato la composizione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e i rispettivi compensi che non sono modificati rispetto al periodo precedente.

Nel Consiglio di Amministrazione del 08 maggio u.s., sono stati nominati il Presidente ed il Vice-Presidente, rispettivamente, Vincenzi Franco e Benini Sergio.

