



GRUPPO CONSIGLIARE LEGA NORD PADANIA
DI CASTELFRANCO EMILIA (Castèl - Mòdna)
www.leganordcastel.it

COMUNE CASTELFRANCO E.



Ufficio Protocollo
Nr.0011173 Data 28/03/2015
Tit. 02.02 Interno

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
28 MAR 2015
ARRIVO

- Al Presidente del Consiglio Comunale
- Al Sindaco
- Agli Assessori competenti
- Al Segretario Generale
- Al Collegio dei Revisori dei Conti
- Al Responsabile Anticorruzione e Trasparenza

INTERROGAZIONE

OGGETTO : C.A.S.E.R. COOPERATIVA DI ABITAZIONE E SERVIZI EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA: QUALE SARA' LA SORTE DEGLI ALLOGGI A PROPRIETA' INDIVISA???

PREMESSO CHE:

- Le cooperative edilizie di abitazione hanno **lo scopo di assicurare ai soci 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. Per raggiungere tale obiettivo, la cooperativa deve realizzare un progetto edilizio in tutte le sue fasi: acquisire un'area fabbricabile, presentare ed ottenere l'approvazione di un progetto edilizio, appaltare i lavori ad una impresa di costruzioni (se le cooperative di abitazione non sono anche imprese di costruzione), ecc. Il Regio Decreto n° 1165 del 1938, il Testo unico dell'edilizia popolare ed economica, individua **due forme di cooperative edilizie:**
 1. **cooperative a proprietà individuale o divisa** (più diffusa): **i soci** aderiscono alla cooperativa con lo scopo di ottenere **l'assegnazione in proprietà di un alloggio**. La cooperativa procede alla realizzazione di immobili di civile abitazione col contributo dei soci al finanziamento della costruzione di questi di cui diverranno, poi, assegnatari in proprietà. Fino a quando gli alloggi non vengono assegnati in proprietà ai soci, non entrano a fare parte delle immobilizzazioni della cooperativa, ma delle sue rimanenze;
 2. **cooperative a proprietà indivisa** (meno diffusa): **i soci** aderiscono alla cooperativa con l'intento di ottenere **l'assegnazione in godimento a tempo indeterminato di un alloggio** (è, praticamente, un contratto di locazione a tempo indeterminato). La cooperativa procede a realizzare degli immobili di civile abitazione che entrano a far parte del patrimonio della cooperativa stessa e che verranno concessi in godimento ai soci assegnatari, dietro pagamento di un canone di godimento (praticamente un canone di affitto). La cooperativa realizza gli immobili grazie al versamento delle quote sociali e di altri contributi da parte dei soci che integrano la parte

delle spese di costruzione non coperte da mutui fondiari concessi da banche o altri istituti di credito. I rapporti fra i soci e la cooperativa riguardo alle fasi della costruzione, dell'assegnazione e del godimento dell'immobile sono disciplinati dal/i regolamento/i della società.

- Le cooperative edilizie a proprietà indivisa godono dell'agevolazione fiscale prevista dal 5° comma dell'art. 2 della Legge n° 388 del 2000 (Legge Finanziaria per il 2001) per cui esse **deducono dall'imponibile IRES** – Imposta sul Reddito delle Società **“un importo pari alla rendita catastale di ciascuna unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari e delle relative pertinenze”**. Questa norma serve a rendere omogeneo il trattamento fiscale riservato a queste cooperative rispetto a quello riservato alle persone fisiche per quanto riguarda il reddito del fabbricato dell'abitazione principale di cui siano proprietari.
- 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 mediante:
 1. una **fidejussione** che garantisce la restituzione di tutte le somme che la cooperativa ha ricevuto dai soci prima della stipula dell'atto di assegnazione dell'immobile;
 2. una **polizza assicurativa** di durata decennale a partire dalla data di ultimazione dei lavori che serve a risarcire il socio assegnatario dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, e dei vizi dell'immobile derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, manifestatisi dopo la stipula dell'atto di assegnazione dell'immobile stesso.
- Il comma 2° dell'art. 2 del Dlgs 122/2005 specifica chiaramente che queste tutele riguardano sia i soci che devono acquistare la proprietà, sia quelli che acquisteranno un diritto di godimento su un alloggio che deve essere realizzato da una cooperativa edilizia.
- La Giunta della Regione Emilia Romagna, con atto n. 9/2011 del 10.01.2011 avente per oggetto **“PROPOSTA ALL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA. CRITERI E PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE DEGLI ALLOGGI A PROPRIETA' INDIVISA REALIZZATI CON CONTRIBUTO PUBBLICO IN ALLOGGI A PROPRIETA' INDIVIDUALE”** deliberava:

**A voti unanimi e palesi
delibera**

di proporre all'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna:

- 1) di consentire, sulla base di quanto indicato in premessa, parte integrante e sostanziale del presente atto, agli operatori proprietari degli alloggi di trasformare da locazione o godimento permanente in proprietà individuale tutti o parte degli interventi realizzati con contributi pubblici previsti dalla Legge n. 179/92 e s.m., da provvedimenti entrati in vigore successivamente all'entrata in vigore della

- stessa Legge n. 179/92 e s.m. nonché da provvedimenti entrati in vigore prima della Legge n. 179/92 e s.m. ma i cui contributi siano stati concessi successivamente a tale data, purché siano trascorsi almeno 5 anni dall'ultimazione dei lavori;
- 2) di subordinare l'autorizzazione alla trasformazione da parte della Regione all'adesione del Comune nel quale è insediato l'intervento oggetto della richiesta dell'operatore;
 - 3) che l'assegnazione in proprietà di detti alloggi può aver luogo soltanto a favore dei soci già assegnatari in godimento o dei loro locatari;
 - 4) che gli alloggi acquisiti in proprietà individuale dai soggetti ai quali erano stati assegnati in locazione/godimento permanente restano assoggettati ai vincoli previsti dalla normativa regionale in materia di edilizia agevolata relativa agli interventi in proprietà e dalle convenzioni sottoscritte dai Comuni e dagli operatori o dagli atti unilaterali d'obbligo;
 - 5) che il valore di cessione degli alloggi in proprietà non può essere superiore a quello risultante dall'applicazione dei criteri stabiliti dalla convenzione comunale o dall'atto unilaterale d'obbligo; qualora la convenzione comunale (o atto unilaterale d'obbligo) relativa all'intervento oggetto di trasformazione non preveda la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e/o la possibilità stessa di cessione degli alloggi, essa deve essere opportunamente modificata e/o integrata, facendo riferimento al prezzo iniziale di cessione dell'alloggio stabilito per gli interventi in proprietà previsto dal bando regionale con il quale l'intervento oggetto di trasformazione fu finanziato oppure, nel caso di programmazioni che non prevedevano interventi per la proprietà, al prezzo iniziale di cessione degli alloggi previsto dagli interventi di edilizia convenzionata non agevolata realizzati nel Comune in cui è localizzato l'intervento nel periodo in cui fu convenzionato l'intervento oggetto di convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
 - 6) di prevedere che le risorse finanziarie derivanti dalla trasformazione degli interventi edilizi da proprietà indivisa a proprietà individuale vengano utilizzate, nell'ambito delle programmazioni regionali di edilizia residenziale sociale, per la realizzazione, il recupero o l'acquisto di alloggi da destinare permanentemente alla locazione/godimento;
 - 7) di approvare le procedure di trasformazione degli interventi destinati alla locazione o godimento permanente di cui all' Allegato "A", parte integrante e sostanziale del presente atto;
 - 8) di applicare quanto previsto ai precedenti punti 5) e 6) di questo atto anche alla trasformazione del titolo di godimento previsto dalla propria deliberazione n. 122 del 1 febbraio 2010;
 - 9) di applicare le procedure e le condizioni qui previste anche alle richieste di trasformazioni non concluse alla data di approvazione di questo atto;
 - 10) di autorizzare il dirigente competente a redigere la modulistica che gli operatori dovranno produrre per avvalersi di quanto previsto da questo atto nonché eventuali circolari esplicative;
 - 11) di pubblicare il presente atto sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

CONSIDERATO CHE:

- La Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.), con sede in Bologna, Via Antonio Canova n. 24, è nata il 03/07/2014 dalla fusione per incorporazione con il

C.C.Ca.Se. - Consorzio Cooperative Casa e Servizi costituitosi, a sua volta; il 21/02/1977, e 13 Cooperative Associate.

- La stessa ha realizzato numerosi interventi abitativi nelle diverse Province dell'Emilia Romagna, compresa la Provincia di Modena ed in particolare anche nel Comune di Castelfranco Emilia (ad esempio Via S. Pertini n. 6, Via Dei Celti n. 33, Via Verdi 3, Piumazzo Via Indipendenza);
- Detti interventi afferiscono in parte ad alloggi assegnati in proprietà ai Soci ed in parte ad alloggi assegnati in godimento ai soci ai sensi di quanto riportato in premessa (cooperative a proprietà divisa o indivisa).
- I soci della Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.) risultano essere numerosissimi.
- Il 26 gennaio 2015, il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.) ha deliberato l'approvazione della domanda di ammissione alla procedura di "Concordato Preventivo" con riserva ai sensi dell'art. 161, sesto comma, della Legge Fallimentare.
- Con l'avvio di detta procedura, numerosissimi soci "a proprietà indivisa" della Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.) rischiano di perdere non solo quanto versato, ma anche il diritto ad ottenere l'assegnazione in proprietà degli alloggi allo stato in loro godimento.
- A tal proposito, risulta che numerosi di detti soci si siano già attivati nel Novembre 2014 presso la Regione Emilia Romagna per vedere tutelati i loro diritti.

INTERROGA IL SINDACO PER SAPERE IN FORMA SCRITTA

- Quanti sono i soci della Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.) distinti tra assegnatari di alloggi in proprietà ed assegnatari di alloggi in godimento;
- Se e quali Enti Pubblici sono cointeressati nella Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.) e con quale ruolo e funzioni;
- Quanti e quali sono gli interventi abitativi realizzati nel Comune di Castelfranco Emilia dalla Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.);
- Quando sono stati realizzati i predetti immobili, quali convenzioni furono sottoscritte e se gli stessi sono immobili a proprietà divisa o indivisa;
- Se corrisponde al vero che, per taluni interventi realizzati dalla Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.) la somma dei canoni pagati dagli assegnatari di alloggi ha superato negli anni l'importo iniziale del mutuo, degli oneri e delle opere di urbanizzazione;
- Se corrisponde al vero che i Soci della Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.) assegnatari di alloggi in godimento paghino la TASI (già IMU-ICI) maggiorata dell'IVA dietro presentazione di fattura da parte della Cooperativa e se tale procedura è conforme alle vigenti disposizioni legislative trattandosi, in pratica, di un "rimborso spese";
- Se corrisponde al vero che il Consiglio di Amministrazione ha sempre ostacolato ogni attività di controllo e partecipazione "attiva" dei soci nella gestione della Cooperativa anche attraverso l'iscrizione di soci "fittizi" quali ad esempio suoi dipendenti ovvero soci "sovventori" così da garantirsi la "maggioranza";

- Se il Comune di Castelfranco Emilia abbia aderito alla trasformazione degli alloggi a proprietà indivisa realizzati dalla Cooperativa in argomento con contributo pubblico in alloggi a proprietà individuale ed in caso affermativo, quando, con quali atti e per quali interventi immobiliari;
- Se relativamente ad alloggi realizzati dalla Cooperativa in trattazione risultano inviate alla Regione Emilia Romagna richieste di trasformazione degli alloggi a proprietà indivisa realizzati con contributo pubblico in alloggi a proprietà individuale ed in caso affermativo, quando, con quali atti e per quali interventi immobiliari e con quale esito;
- Se la Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.) rientra tra i soggetti che possono trasformare la locazione o godimento permanente in proprietà individuale ed in caso affermativo, se tale possibilità sia stata compromessa con l'avvio della procedura fallimentare del "Concordato Preventivo";
- Se, a norma del D. Lgs. 122/2005, esiste una **fidejussione** che garantisce la restituzione di tutte le somme che la cooperativa ha ricevuto dai soci prima della stipula dell'atto di assegnazione dell'immobile ed in caso affermativo di quale importo e da quale Istituto è stata rilasciata;
- Se, a norma del D. Lgs. 122/2005, esiste una **polizza assicurativa** di durata decennale a partire dalla data di ultimazione dei lavori che serve a risarcire il socio assegnatario dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, e dei vizi dell'immobile derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, manifestatisi dopo la stipula dell'atto di assegnazione dell'immobile stesso ed in caso affermativo, per quali danni, per quali importi massimi e da quale Istituto è stata rilasciata;
- A quanto ammonta l'esposizione debitoria della Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.), da quali scelte di gestione e/o altro è derivata e se esiste e quale un progetto di "copertura" della stessa;
- Se e quali immobili assegnati in godimento ai Soci (proprietà indivisa) siano stati eventualmente concessi dalla Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.) a garanzia di prestiti e/o finanziamenti, quando e per quali importi;
- Se si rende disponibile a valutare la possibilità di modificare le eventuali convenzioni comunali di cessione o concessione delle aree qualora nelle stesse non fosse contemplata l'assegnazione in proprietà delle abitazioni realizzate inserendovi la determinazione del prezzo di cessione a norma dell'art. 18 della Legge 179/1992;
- Se e quali azioni intende intraprendere - anche di concerto con i Sindaci degli altri Comuni cointeressati - a tutela degli interessi legittimi degli assegnatari di alloggi a proprietà indivisa realizzati dalla Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.) o comunque se intende perorare tale situazione sia presso la Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Società Cooperativa (C.A.S.E.R.) che presso la Regione Emilia Romagna.

Castèl - Castelfranco Emilia. (Mòdna-Modena), 27.03.2015


Cristina Girotti Zirotti

Capogruppo Lega Nord PADANIA