

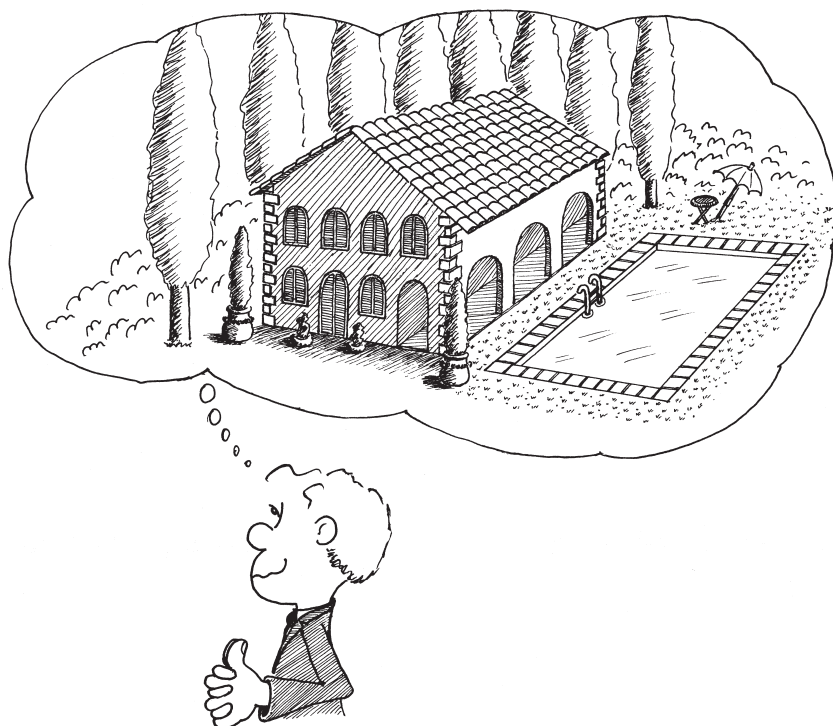


La casa in cooperativa

(N.B. Il presente fascicolo ha intenti esclusivamente divulgativi e non disciplina il rapporto sociale che è regolato da statuto, regolamenti e leggi in continua evoluzione).

SOMMARIO

Cos'è una cooperativa di abitazione	2
A proposito di cooperative	2
Cos'è la cooperativa "ABITCOOP"	3
Chi può diventare socio della cooperativa.	3
Come si acquisisce un alloggio dalla cooperativa.	4
A proposito di prenotazione, assegnazione	4
Requisiti per "acquisire" una casa tramite la cooperativa	5
A proposito di convenzione, diritto di superficie, di proprietà	5
Dall'assegnazione alla consegna delle chiavi: Il costo dell'alloggio per il socio.	6
A proposito di mq., superficie dell'alloggio	7
Il corrispettivo per l'assegnazione in proprietà e il pagamento	7
A proposito di mutui	8
La realizzazione, la consegna, il rogito	8
A proposito di garanzie, diritti, responsabilità	9
Le agevolazioni fiscali: Riduzione dell'I.V.A.	10
Il prestito da soci	11



Cos'è una cooperativa di abitazione

Una cooperativa di abitazione è una società cooperativa, a responsabilità limitata, costituita e formata da persone che si "associano", cioè diventano soci, per realizzare "insieme" immobili da assegnare a sè stessi in proprietà individuale od in godimento alle migliori condizioni, finanziandone la costruzione, in tutto o in parte, con i propri risparmi.

Esistono tre diverse forme di cooperative di abitazione: a proprietà indivisa, a proprietà divisa e mista.

Nella cooperativa a proprietà indivisa il socio ottiene l'assegnazione dell'alloggio esclusivamente in godimento (cioè in uso), normalmente senza diventarne mai proprietario: in tal caso si definisce godimento permanente.

Nella cooperativa a proprietà divisa il socio ottiene l'assegnazione dell'alloggio in proprietà (cioè mediante un regolare atto notarile - rogito - che trasferisce la proprietà dell'alloggio dalla cooperativa al socio).

La cooperativa mista può prevedere l'assegnazione dell'alloggio sia in proprietà che in godimento.

L'assegnazione in godimento può essere anche con proprietà differita (il rogito è "differito", cioè rimandato di un periodo definito - in genere dai 5 agli 8 anni - durante il quale il socio occupa l'alloggio versando alla cooperativa un corrispettivo di godimento e, in base all'atto di assegnazione, anche somme da utilizzare per il pagamento dell'alloggio che il socio potrà chiedere gli sia assegnato in proprietà trascorso il periodo di godimento) oppure a tempo determinato (in genere per un periodo di 8/10 anni durante il quale il socio versa alla cooperativa un corrispettivo di godimento e al termine del quale l'alloggio rientra nella disponibilità della cooperativa per essere assegnato in proprietà, eventualmente con priorità per il socio che lo ha in uso).

Il funzionamento di una cooperativa di abitazione è regolato dalle Leggi, dallo Statuto e dai Regolamenti Interni.

"... la cooperativa sei tu..."

A proposito di cooperative

Si fa presto a dire "cooperativa". Ma non basta perché il cittadino, che deve "farsi una casa", possa sentirsi tranquillo.

C'è cooperativa e cooperativa, così come ci sono imprese ed imprese!

Prima di iscriversi ad una cooperativa è bene adottare alcune precauzioni:

- rivolgersi a cooperative la cui data di costituzione non sia troppo recente, che risultino aderenti ad associazioni riconosciute e collegate a strutture nazionali e regionali;
- diffidare delle cooperative che richiedono quote associative troppo elevate;
- accertarsi, ad esempio verificando bene lo statuto e la composizione degli organi sociali, che la definizione di "cooperativa di abitazione" non costituisca solo un'etichetta dietro la quale si possono nascondere imprese edili con esclusivi fini speculativi;
- informarsi personalmente presso gli uffici comunali preposti all'edilizia economica e popolare, quando si è di fronte ad interventi su aree PEEP o fruente di finanziamenti agevolati;

"... ma basta dire cooperativa?..."



- informarsi sulla serietà e solidità della cooperativa, sui lavori già realizzati e, se possibile, sentendo direttamente i cittadini che hanno già avuto a che fare con la cooperativa a cui ci si vuole associare.

Tali precauzioni sono valide anche per l'instaurazione di rapporti con imprese di costruzione.

Cos'è la cooperativa "ABITCOOP"

"ABITCOOP" è il risultato dell'evoluzione di gran parte delle cooperative di abitazione aderenti alla Legacoop di Modena.

La prima Cooperativa Edificatrice di abitazione, cui ABITCOOP deve la sua origine, risale agli anni sessanta, per iniziativa di un gruppo di lavoratori che,

in prima persona, vivevano il problema della casa, a causa dei costi elevati oltre che per la difficoltà di reperire alloggi sul mercato dell'affitto.

Lo scopo, fin dall'inizio, fu ed è rimasto quello di acquistare terreni edificabili o fabbricati per la realizzazione di alloggi, da assegnare ai soci in proprietà (divisa), ovvero in godimento temporaneo o con proprietà differita,

"... una cooperativa al servizio dei soci..."

senza fine di lucro ed avvalendosi di tutte le disposizioni e le agevolazioni di legge a favore dell'edilizia abitativa.

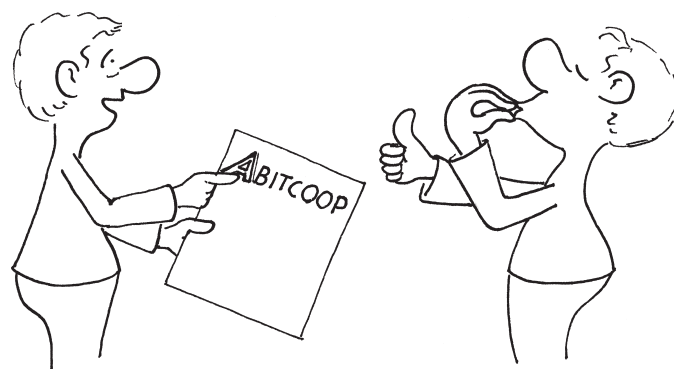
Abitcoop aderisce a Legacoop ed alle associazioni nazionali e regionale delle cooperative di abitazione.

ABITCOOP è iscritta nell'Albo Nazionale delle Società Cooperative edilizie di Abitazione, istituito presso la Direzione Generale per gli Enti Cooperativi del Ministero dello Sviluppo Economico.

Per l'iscrizione all'Albo è necessario dimostrare il possesso di precisi requisiti relativi all'attività della cooperativa.

L'iscrizione all'Albo, in alcuni casi, costituisce condizione indispensabile per ottenere contributi pubblici.

L'Abitcoop sottopone a certificazione il suo bilancio ed il suo sistema di qualità aziendale.



Chi può diventare socio della cooperativa

Possono essere ammessi come soci di Abitcoop tutti coloro che abbiano esigenza immediata o in prospettiva, di acquisire un alloggio.

Attualmente la Cooperativa dà corso ad iniziative solo nella provincia di Modena, ma possono aderire anche cittadini residenti in altre provincie.



Chi desidera diventare socio deve presentare regolare domanda scritta, specificando nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, cittadinanza, codice fiscale e attività lavorativa.

Nella domanda va indicata la quota di capitale sociale da versare, si devono precisare le esigenze abitative ed è prevista la dichiarazione di attenersi allo Statuto, ai regolamenti interni e alle delibere degli organi sociali.

La domanda verrà esaminata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa che dovrà deliberare in merito all'ammissione a socio.

"... anche tu puoi diventare socio..."

Come si acquisisce un alloggio dalla cooperativa

L'assegnazione in proprietà o in godimento di un alloggio dalla cooperativa al socio segue una procedura specifica, che prevede alcuni passaggi importanti: **Il bando:** cioè la comunicazione ai soci delle iniziative edificatorie che la cooperativa programma per soddisfare le esigenze dei soci stessi.



Questo avviene appena gli interventi da realizzare sono definiti nelle linee essenziali: una volta cioè che la cooperativa ha individuato l'area, ha predisposto il progetto di massima ed ha ipotizzato i costi.

I soci possono iscriversi ai bandi che soddisfano le loro esigenze.

La prenotazione: i soci che hanno partecipato al bando, sulla base di una graduatoria, effettuano la scelta dell'alloggio desiderato compilando una richiesta di prenotazione predisposta dagli uffici, in cui sono indicate le caratteristiche tipologiche dell'immobile.

In alcuni casi, sulla base di specifiche esigenze o condizioni definite da leggi o convenzioni con enti pubblici, il Consiglio di Amministrazione può riservare alloggi ai soci in possesso di predeterminati requisiti.

"... diventa socio di ABITCOOP..."

L'assegnazione: la richiesta di prenotazione, inoltrata dal socio, viene esaminata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, il quale, se il socio risulta in possesso delle condizioni richieste, assegna allo stesso l'alloggio.

L'assegnazione, adottata con delibera del Consiglio di Amministrazione, conferisce al socio il diritto ad ottenere la consegna dell'alloggio quando sarà ultimato.

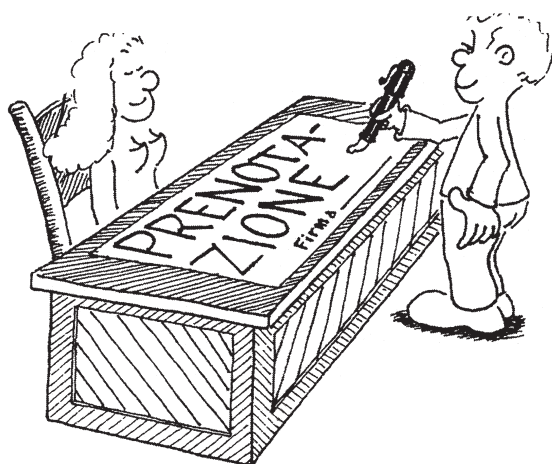
A proposito di prenotazione, assegnazione

Una delle prime richieste del socio, al momento della prenotazione e del primo versamento, è: "e io, che cosa ho in mano a tutela dei soldi che devo versare?".

La risposta: "hai l'assegnazione dell'alloggio" non è che lo tranquillizzi più di tanto. Il termine "assegnazione", infatti, è poco noto o, almeno, non è usuale nel settore della casa. L'assegnazione si configura giuridicamente come un interesse legittimo ad ottenere, al termine della costruzione, la consegna e poi la proprietà o il godimento dell'alloggio.

Le migliori tutele sono comunque date dalla funzione della Cooperativa che opera per soddisfare le esigenze dei suoi soci (che sono i richiedenti della casa), dalla serietà della stessa, dimostrata in decenni di attività, dalla positiva situazione economico-finanziaria e patrimoniale rilevabile anche dal bilancio certificato.

A decorrere dalle iniziative la cui autorizzazione ad edificare è stata richiesta dopo il 21/07/2005, la Cooperativa, all'atto della prenotazione, rilascia fidejussione a garanzia delle somme da versare prima del rogito. (Legge 210/2004).



"... devo pagare, ma io che garanzie ho?..."

Requisiti per “acquisire” una casa tramite la cooperativa

L'acquisizione della casa in cooperativa non prevede, di per sè, requisiti particolari da parte del cittadino, se non quello, obbligatorio, di essere o diventare socio. Di questo si è già parlato precedentemente.

I requisiti, invece, sono richiesti quando la cooperativa realizza particolari interventi, usufruendo eventualmente di agevolazioni.

Questo avviene:

- quando la cooperativa costruisce gli alloggi su terreno di proprietà pubblica, avuto “in assegnazione” dal Comune, (vedere la legge n. 167/62 e la legge 865/71);
- quando l'area è di proprietà della cooperativa, ma questa si “convenziona” con il Comune, impegnandosi ad applicare “prezzi” (importi di assegnazione) concordati. Con la convenzione la cooperativa (o qualsiasi altro operatore) ha il vantaggio di dover corrispondere all'Amministrazione Comunale solo il contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e non quello relativo al costo di costruzione (chi volesse approfondire meglio può fare riferimento alla legge n. 10/1977);
- quando gli interventi in programma usufruiscono di contributi pubblici, di Stato, Regione e Comuni (per approfondimenti vedere la legge 457/1978);
- quando la Cooperativa riserva quote di alloggi a categorie di soci con particolari bisogni abitativi;
- quando il regolamento interno di assegnazione prevede casi di priorità nella formazione delle graduatorie.

“... una risposta al problema della casa...”

Ogni qualvolta ci si trova di fronte ad interventi che rientrano in questi casi, il socio assegnatario deve possedere quei requisiti previsti o dalla Convenzione stipulata con il Comune o dalle leggi che regolano le forme di finanziamento agevolato o dal Bando, o dal regolamento interno.

A proposito di convenzione, diritto di superficie, di proprietà

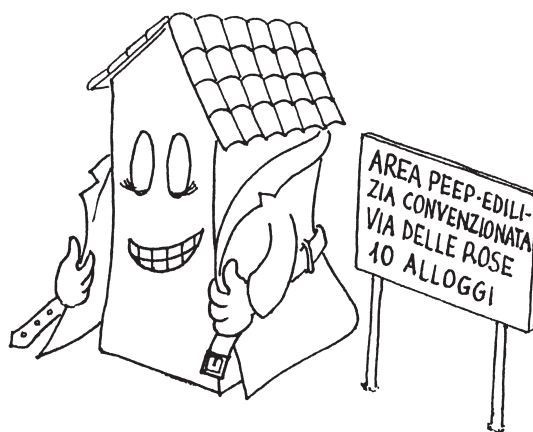
Una preoccupazione, che spesso si avverte nel socio che chiede l'assegnazione in proprietà, è che la casa fatta in cooperativa, su area pubblica, non sia “completamente” sua.

Questo dipende dalla grande confusione che c'è in materia di “regime dei suoli” e sulla non conoscenza della legislazione, che obbliga i comuni a formare piani di zona da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico-popolare (P.E.E.P.).

Le aree comprese in questi piani sono “concesse” dal Comune agli operatori, che ne fanno domanda ed hanno i requisiti necessari, in una delle seguenti tipologie:

- in diritto di superficie, cioè viene “concesso” l'uso del terreno (la superficie), su cui sorgerà l'abitazione, per un tempo determinato, per una durata non superiore ad anni 99 (novantanove), normalmente rinnovabile per un periodo non superiore a quello previsto nell'atto originale (per non più di altri 99 anni!);
- in proprietà, cioè viene “ceduta” dal Comune la proprietà dell'area, che diventa dell'operatore e, successivamente, viene trasferita al socio con il rogito di assegnazione dell'alloggio.

In ambedue i casi (superficie o proprietà) è obbligatorio stipulare con il Comune una Convenzione in cui sono fissati i criteri a cui attenersi per la costruzione, la cessione dell'alloggio e le sanzioni nel caso in cui non si osservino le prescrizioni previste.



Il diritto di superficie sull'area non impedisce l'alienazione (vendita) dell'alloggio (che diverrà del socio assegnatario - cosiddetta proprietà superficiaria - per tutta la durata del diritto di superficie), così come la proprietà convenzionata dell'area obbliga, anch'essa, al rispetto di alcune norme, previste dal legislatore o dall'ente pubblico, nel caso di alienazione o costituzione di diritti reali di godimento.

"... ma la casa è proprio mia?..."

Una novità molto importante, a proposito del diritto di superficie sulle aree, è contenuta nelle legge 549/95 e 662/96: ai Consigli Comunali è concessa la facoltà di trasformare il diritto di superficie in proprietà.

Per una maggiore conoscenza ed informazione su tutta questa materia si consiglia la consultazione delle leggi esistenti, con particolare attenzione alle leggi n. 167/1962, n. 865/1971, e n. 179/1992.

Naturalmente i condizionamenti di cui sopra non esistono nel caso in cui gli alloggi da assegnare siano realizzati su aree non convenzionate, cosiddette "libere".

Dall'assegnazione alla consegna delle chiavi: Il costo dell'alloggio per il socio

Il socio, quando inizia "l'avventura per l'acquisto della casa", ha una grande preoccupazione: sapere con certezza quale sarà realmente il suo costo, visto che, normalmente, deve mettere insieme i propri risparmi, spesso frutto di anni di sacrifici, per realizzare questo suo sogno.

Ebbene, ABITCOOP, non solo "fa conoscere" il costo dell'alloggio già al momento dell'assegnazione iniziale, ma applica il "prezzo chiavi in mano", non soggetto cioè a revisione in corso d'opera.



Solo fatti eccezionali e motivi di forza maggiore, non prevedibili al momento, potrebbero (e solo con il coinvolgimento dei soci interessati) far lievitare il costo preventivato.

Quindi, di fatto, solo il socio stesso può far variare il costo del proprio alloggio, chiedendo che



siano effettuate modifiche (varianti individuali) rispetto la descrizione tecnica delle opere che contiene la qualità dei materiali usati e le caratteristiche prestazionali.

Da quanto detto si capisce l'importanza che ha la descrizione delle opere, perché è proprio da ciò che viene previsto per la costruzione dell'alloggio che si coglie il rapporto fra qualità e prezzo.

"... una casa bella e tua..."

Per questo ABITCOOP in decenni di attività ha lavorato per renderla il più completa ed approfondita possibile, in modo che il socio possa avere un'informazione chiara, precisa e completa!

Per una maggiore chiarezza e trasparenza si può dire che il costo dell'alloggio è formato principalmente da:

- costo dell'area;
- oneri comunali tra cui: urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, rete idrica, rete elettrica e gas, verde attrezzato); secondaria (asili nido e scuole, mercati di quartiere, impianti sportivi...). Per una maggiore informazione vedere art. 4 della legge 847 del 29.09.1964 "Legge Bucalossi";
- costo del progetto, direzione dei lavori, costo sicurezza sui cantieri (adempimenti D.L. 494/96);
- costo di costruzione ed adempimenti successivi (abitabilità, accatastamento...);

- contributo alle spese generali, oneri finanziari, rischi, imprevisti e rafforzamento patrimoniale.

Queste voci che, come si vede, sono quelle che determinano, sostanzialmente, il prezzo dell'alloggio, sono tutte comprese nel costo "chiavi in mano".

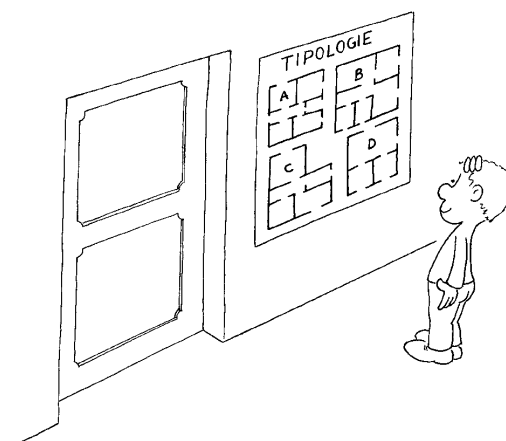
Un altro elemento, molto importante, per valutare il costo di un alloggio e per capirne la rispondenza, al proprio fabbisogno, è la superficie dell'alloggio e la disposizione dei vani.

Anche qui c'è bisogno di molta professionalità e serietà per dare una corretta informazione sulle dimensioni e la planimetria dell'alloggio, che un socio si accinge a prenotare.

A proposito di mq., superficie dell'alloggio

È giusto che si sappia che la superficie di un'unità immobiliare può essere calcolata in modo diverso e più precisamente:

- superficie utile abitabile (SU): è la superficie del pavimento dell'alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro.
- superficie complessiva (SC): cioè quella utile abitabile aumentata del 60% della somma delle superfici non residenziali dell'appartamento (esempio: garage, cantine, soffitte e locali tecnici);
- superficie commerciale o vendibile (SV) è la superficie dell'alloggio, comprensiva di divisori interni, pareti esterne, divisori tra unità immobiliari e tra queste le parti comuni, oltre a cantina, garage e soffitte considerate in percentuale così come previsto dalla convenzione comunale (in presenza di aree P.E.E.P.) e,



"... sì, ma l'appartamento è molto piccolo..."

nel caso di aree libere, dalle norme di comportamento fissate dalle abitudini locali.

Lo stesso appartamento quindi, come nell'esempio di prima, possiamo dire che ha una superficie di mq. 75, di 108 o di 112 mq. a seconda che si parli di superficie utile, complessiva o vendibile.

Per concludere bisogna che nella valutazione del costo di un alloggio, oltre al rapporto complessivo qualità del prodotto e prezzo, si ponga attenzione a questi elementi:

- se il prezzo è fisso "chiavi in mano" o con revisione prezzi finale;
- a che tipo di superficie è riferito il costo al mq.;
- a quanti metri quadrati realmente utilizzabili (abitabili) corrisponde l'alloggio;
- se nel prezzo è compreso o meno il garage.

Naturalmente al prezzo andrà aggiunta l'I.V.A. di legge.

Il corrispettivo per l'assegnazione in proprietà e il pagamento

Nella fase della formazione del corrispettivo, "prezzo", dell'alloggio la Cooperativa presta attenzione al suo contenimento. Il suo obiettivo è offrire un rapporto fra prezzo e qualità migliore rispetto ad altre offerte di comparabile qualità, nel rispetto delle compatibilità gestionali e programmatiche della cooperativa.

Nel definire le modalità di pagamento la Cooperativa cerca sempre di "andare incontro" al socio tenendo conto delle sue possibilità.

Normalmente viene richiesta una somma al momento della prenotazione e la restante parte in rate scadenziate nel corso

"... una casa tua per vivere meglio..."



della costruzione.

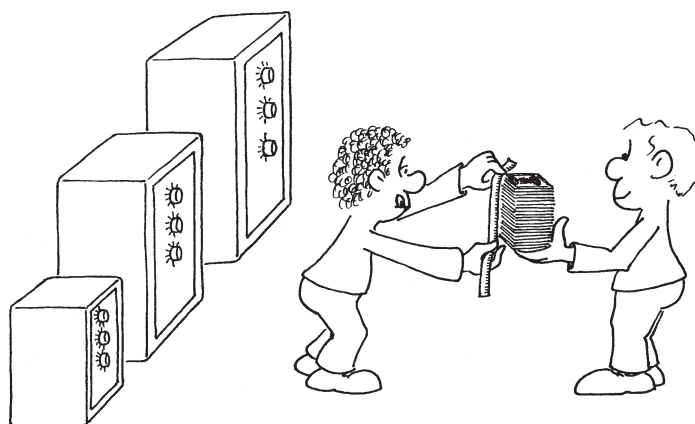
La Cooperativa è disponibile a favorire al massimo il socio, sia dilazionando le rate rispetto alle scadenze programmate, sia personalizzando le scadenze in relazione alle disponibilità liquide del socio stesso.

I tassi per il calcolo degli oneri finanziari a carico del socio per spostamenti e dilazioni nei pagamenti sono inferiori rispetto a quelli normalmente applicati sul mercato.

La cooperativa è poi attiva nel ricercare tutte le possibilità di contributi a fondo perduto e finanziamenti a tassi agevolati o comunque di miglior favore, fatto salvo un versamento minimo con risorse proprie del socio.

A proposito di mutui

Per quanto riguarda la forma classica di finanziamento, cioè il mutuo ipotecario, la Cooperativa cerca di ottenere dalle banche condizioni di particolare favore (sia economiche che contrattuali) a beneficio dei soci. Quando possibile e vantaggioso, anche attraverso la stipula di apposite convenzioni.



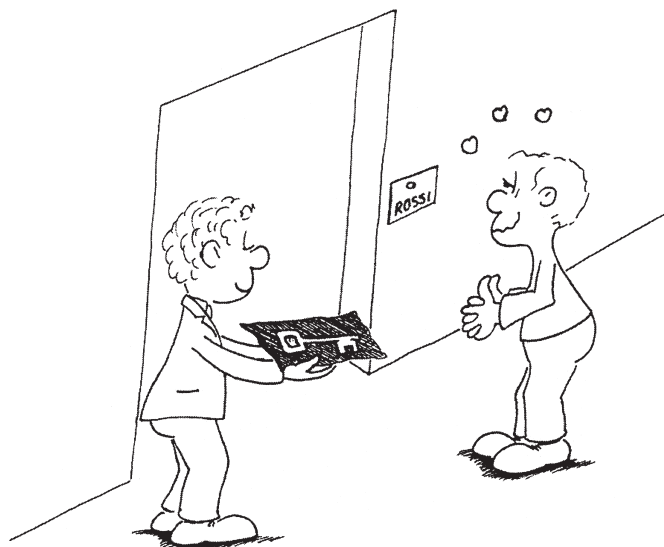
Se il socio necessita di un mutuo per completare il pagamento dell'alloggio potrà quindi: o "stipularlo direttamente" alle condizioni convenzionate dalla Cooperativa, o "accollarselo" sempre alle condizioni convenzionate, qualora sia già stato stipulato dalla Cooperativa sulla base delle indicazioni (importo, durata ecc.) fornite dal socio stesso.

"... non son pratico di mutui, ci capisco poco..."

La realizzazione, la consegna, il rogito

La realizzazione di un intervento edilizio avviene attraverso alcuni atti e passaggi che coinvolgono il socio con più o meno intensità.

La progettazione delle unità immobiliari è affidata a progettisti esterni, ha una fase preliminare in cui, partendo da un progetto di massima, basato sulle informazioni e sulle esigenze espresse dai soci al momento della domanda di ammissione, vengono definite le caratteristiche tipologiche, i metri quadrati di



riferimento per unità abitativa, le soluzioni architettoniche, i prospetti, ecc..

La realizzazione vera e propria dell'alloggio viene effettuata da parte dell'impresa a cui la cooperativa ha appaltato la costruzione. In questa fase sono previsti:

- momenti assembleari, con i soci assegnatari, quando sono necessarie decisioni collegiali, per varianti generali o scelte che si rendessero necessarie rispetto al progetto od al capitolato; per informazioni sui finanziamenti, sui requisiti e in generale su tutto ciò che attiene la costruzione.
- incontri individuali, con ogni singolo socio, per discutere problemi personali, finanziari o tecnici riferiti ai singoli alloggi.

È in tale occasione che i soci intervengono singolarmente, per apportare eventuali modifiche (varianti individuali) che tendono a personalizzare l'appartamento, come ad esempio la qualità dei materiali di finitura ecc.. Tutto questo, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari o contrattuali, dei regolamenti edilizi, delle convenzioni comunali e sotto il controllo della Direzione Lavori.

*"... finalmente
la mia
casa..."*

La consegna dell'alloggio. È certamente il momento più atteso. Terminati i lavori, il socio che sia in regola con i versamenti ritira le chiavi ed entra in possesso della sua abitazione assumendosi le responsabilità conseguenti all'occupazione dell'alloggio, acquisendo tutti i relativi diritti e gli obblighi compresi quelli di natura fiscale.

Nella fase della consegna viene redatto con il socio il verbale di consegna in cui sono annotate eventuali anomalie rispetto alle condizioni contrattuali, vizi di esecuzione, ecc..

L'impresa esecutrice dovrà rimuovere, entro una data stabilita, quanto di non conforme o difettoso è stato accertato.

Il rogito. È l'assegnazione per atto pubblico (alla presenza del notaio indicato dalla Cooperativa) con cui la cooperativa trasferisce definitivamente la proprietà dell'alloggio al socio assegnatario a proprietà divisa.

La stipula del rogito è possibile solo se il socio è in possesso di tutti i requisiti, eventualmente previsti, e se ha effettuato tutti i pagamenti dovuti.

Al socio può essere fornito un manuale d'uso e manutenzione che ha lo scopo di descrivere in modo dettagliato le parti essenziali dell'edificio e di illustrare le ispezioni e le verifiche che su di esse devono essere compiute periodicamente. Nel manuale sono inoltre contenute indicazioni e consigli per una corretta manutenzione dei componenti dell'alloggio.

Il socio dovrà subentrare nelle eventuali assicurazioni, intestazioni di contatori, eccetera.

A proposito di garanzie, diritti, responsabilità

A tutela del socio la cooperativa cerca innanzitutto di prevenire, il più possibile, la presenza di difetti costruttivi:

- predisponendo dei contratti di appalto dettagliati e completi;
- appaltando la costruzione degli interventi possibilmente ad imprese locali che offrano garanzie di serietà in un corretto rapporto qualità e costo di costruzione, in regola con le norme di sicurezza nei cantieri;
- utilizzando tecnici che sappiano coniugare capacità progettuali ed architettoniche con l'uso del materiale da costruzione ed abbiano una buona conoscenza della tecnica costruttiva e della direzione dei lavori.

Ciò al fine di una buona progettazione ed un controllo sulla esecuzione, con supervisione e coordinamento da parte di addetti della cooperativa, dei lavori da parte delle imprese.

Sappiamo però che questo, tante volte, non basta.

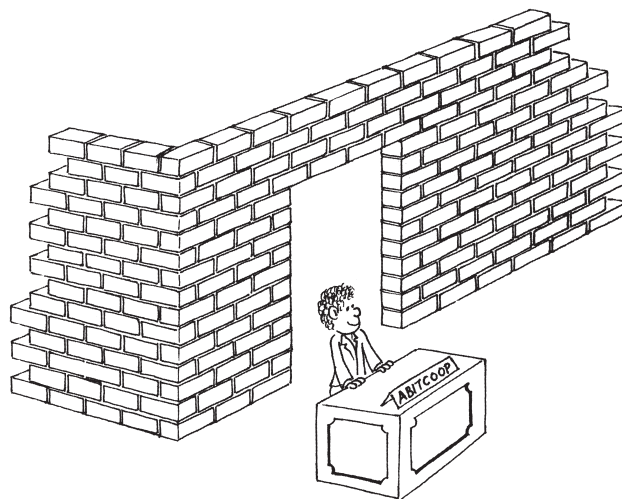
Non si può, purtroppo, dimenticare come il settore dell'edilizia e delle costruzioni in generale si stia sempre più impoverendo

*"... ABITCOOP
molto più
di una casa..."*

di mano d'opera qualificata. Ricordiamo inoltre che ogni progetto è unico e specifico pertanto non possono essere apportati quegli aggiustamenti successivi, tipici dei prodotti in serie.

Proprio per far fronte agli eventuali problemi che fossero ancora presenti dopo la consegna, la cooperativa ha previsto alcuni passaggi importanti:

1. la possibilità di ricorrere a collaudi tecnico-amministrativi, fatti da professionisti con particolari e riconosciute capacità e conoscenze del settore, con lo scopo di avere una relazione precisa e completa sullo stato dei fabbricati, nelle loro varie componenti.
2. la predisposizione di contratti di appalto che contengono clausole e meccanismi di pagamento tali da tutelare la cooperativa, e quindi il socio, in presenza di vizi evidenti o difformità al capitolato.
3. polizza assicurativa postuma per gli alloggi la cui autorizzazione ad edificare è stata richiesta dopo il 21/07/2005.



La cooperativa, di concerto con il socio, può ricorrere alle leggi che regolamentano questa materia, avendo presente che i vizi occulti dell'immobile sono coperti da garanzia da parte dell'impresa esecutrice delle opere (come previsto dagli articoli 1667, 1668, 1669 del Codice Civile).

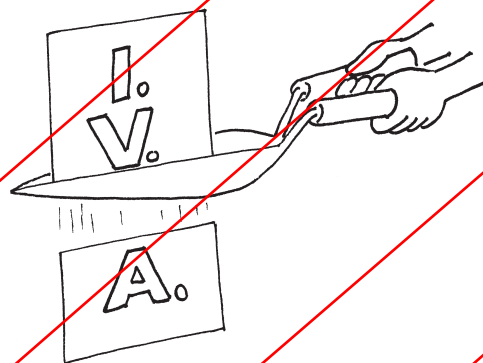
Le agevolazioni fiscali: Riduzione dell'I.V.A.

Si può dire che l'agevolazione fiscale principale, per chi acquisisce la proprietà della casa in cooperativa, è la riduzione della base di calcolo dell'IVA sulle assegnazioni di alloggi adibiti ad abitazione principale del socio assegnatario. Riportiamo in sintesi la normativa, oggi in vigore.

1. Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la base imponibile delle assegnazioni in favore dei soci di alloggi, costruiti su aree in proprietà, da parte di cooperative e loro consorzi, fruente o meno del contributo dello Stato e degli enti pubblici territoriali, è costituita dal 70% del costo degli alloggi medesimi se non superiore al 30% del valore di mercato (CER). Per la parte eccedente non opera la riduzione della base imponibile.

Soppresso dal 05 agosto 2009

2. Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la base imponibile delle assegnazioni in favore dei soci di alloggi, costruiti su aree in diritto di superficie, fruente o meno del contributo dello Stato e degli enti pubblici territoriali, è costituita dal 50% del costo degli alloggi medesimi se non superiore a quello già stabilito dal Comitato per l'Edilizia Residenziale (CER). Per la parte eccedente non si opera la riduzione della base imponibile.



"... da oltre vent'anni al servizio dei soci..."

Ciò significa che la parte di valore di assegnazione non soggetta ad IVA (la riduzione) non potrà comunque mai superare il 30% o il 50% (punti 1 e 2) ma generalmente l'agevolazione è più modesta, circa il 20-30% del valore di assegnazione.

Il prestito da soci

Trascorsi tre mesi dalla sua ammissione, il socio può effettuare prestiti fruttiferi alla Cooperativa.

Il prestito consente una duplice valorizzazione del risparmio. Il socio, pur non essendo ancora inserito in una graduatoria ma aspirando all'acquisizione di un alloggio, percepisce un equo interesse che gli consente di rivalutare i risparmi che pensa di utilizzare in una futura acquisizione e, contemporaneamente, sostiene lo sviluppo dell'attività di edificazione della Cooperativa.

"... una cooperativa al servizio dei soci..."

Attualmente non si prevedono vincoli temporali. Il prestito è regolamentato dalla Legge e da precise disposizioni delle Autorità competenti e risulta da contratti individuali. Inoltre è disciplinato da un apposito regolamento emanato dalla Assemblea dei soci e non può superare, per ciascun socio, un valore massimo fissato dal Consiglio di Amministrazione entro il limite previsto per Legge.

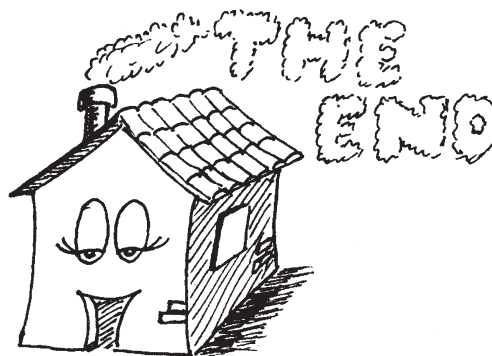
Avere in corso un deposito può essere una delle condizioni richieste al socio per concorrere alla formazione delle graduatorie per l'assegnazione di un alloggio.

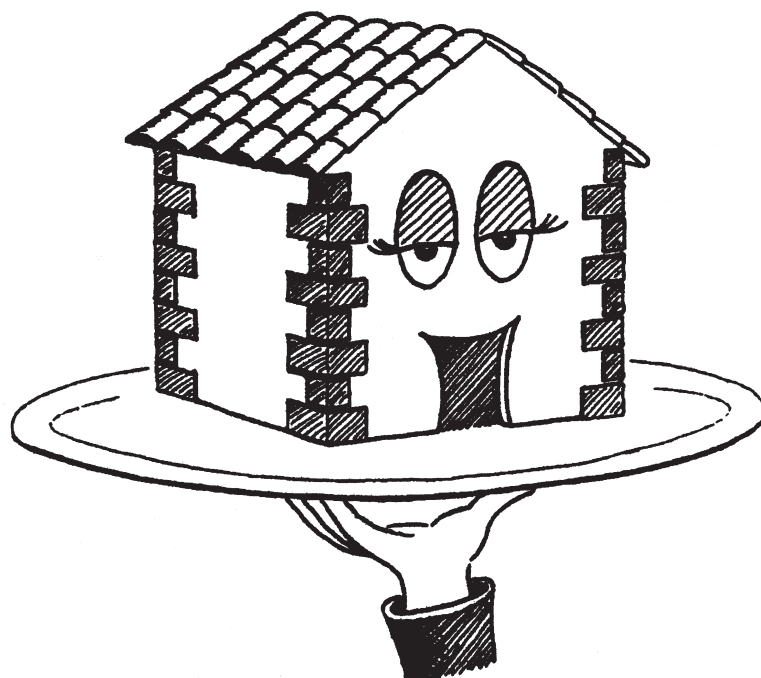
Il Prestito da soci offre una serie di vantaggi:

- tassi di interesse generalmente buoni;
- un trattamento fiscale favorevole (attualmente ritenuta definitiva sugli interessi pari a quella dei titoli di stato);
- una trasparenza unica assicurata dal fatto che il depositante, partecipando alle assemblee della Cooperativa, conosce l'utilizzo del prestito e concorre in prima persona a fissare le regole interne che lo disciplinano.

Il Prestito da soci complessivamente raccolto non può superare una determinata proporzione, stabilita per legge, del patrimonio della Cooperativa. Il patrimonio di Abitcoop costituisce la vera garanzia del prestito che essa raccoglie.

In sintesi i vantaggi di finanziare la Cooperativa: il prestito raccolto direttamente presso i soci e impiegato per i soci senza nessuna intermediazione, consente il riconoscimento di buoni interessi ai depositanti e un contenimento dei costi di gestione della Cooperativa.







**ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE
DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa**

Iscritta Albo Società Cooperative numero A103849

Sezione: Cooperative a mutualità prevalente

Categoria: Cooperative Edilizie di Abitazione

via V. Santi, 14 - 41100 Modena

tel. 059 381411 - fax 059 331408

www.abitcoop.it - abitcoop@abitcoop.it

Uffici di zona

Carpi viale Peruzzi, 24

41012 Carpi - MO

tel. e fax 059 689999

Mirandola via Cesare Battisti, 22/24

41037 Mirandola - MO

tel. e fax 0535 23140

Sassuolo via S. Giorgio, 10

41049 Sassuolo - MO

tel. e fax 0536 801580

Vignola via Selmi, 7

41058 Vignola - MO

tel. e fax 059 774234

